COMUNE DI MOGLIANO VENETO

Piazza dei Caduti, 8

31021 MOGLIANO VENETO (TV)

LAVORI/SERVIZI INTEGRATI E MANUTENTIVI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE GLOBAL SERVICE

CAPITOLATO D'ONERI

VOLUME II

DESCRIZIONE DEI SERVIZI

STRUTTURA DEL CAPITOLATO

Per avere una completa conoscenza dei termini e condizioni che regolano l'appalto è necessario prendere visione di tutti gli elaborati che ne fanno parte.
Il Capitolato d'Oneri Parte Generale deve intendersi complementare ai contenuti dei Capitolati d'Oneri Specifici (descrizione dei servizi e sicurezza) e agli allegati. Il Capitolato Generale è stato realizzato tenendo conto dei vincoli normativi, amministrativi e regolamentari, della legislazione specifica nonché delle esigenze di carattere tecnico/amministrative generali, mentre le particolari prescrizioni che descrivono i lavori/servizi e gli aspetti della sicurezza sono indicate nei Capitolati d'Oneri Specifici.

Tutte le richieste nel capitolato devono essere soddisfatte integralmente e ogni eventuale incongruenza o conflitto interpretativo che potesse sorgere nel corso dell'appalto fra il Capitolato d'Oneri Parte Generale ed i Capitolati d'Oneri Specifici, sarà interpretato nel modo più favorevole per l'Amministrazione e verrà definito in modo inappellabile dal Responsabile del procedimento.

Il presente capitolato si divide nei seguenti volumi, aventi i contenuti di seguito specificati:

VOLUME I — **PARTE GENERALE**
Si divide in:

A. DESCRIZIONE GENERALE DELL'APPALTO
in cui vengono sinteticamente descritti i servizi e gli interventi richiesti all'Appaltatore e gli importi a base d'appalto

B. DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE
in cui vengono elencati gli obblighi e gli oneri dell'Appaltatore ed i rapporti contrattuali con il Committente

VOLUME II — **DESCRIZIONE DEI SERVIZI**
Comprende:

Da A a I MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA
In cui vengono descritte le caratteristiche delle attività e delle prestazioni relative alla manutenzione, le specifiche dei servizi, degli interventi edili ed impiantistici inerenti agli edifici, alle aree di pertinenza, alle aree esterne, ecc., i servizi a corredo della manutenzione edile ed impiantistica.

J. INTERVENTI EXTRA CANONE
In cui sono descritte e disciplinate le modalità di realizzazione e di contabilizzazione degli interventi extra canone.

K SERVIZI NON MANUTENTIVI
In cui sono descritti e disciplinati i servizi non manutentivi (pulizie)

L. PROCESSI E GESTIONE
Con la descrizione dei processi manutentivi e la relativa gestione tecnica ed informatica.

ALLEGATI
In cui si trovano le liste dei Beni affidati ed altre informazioni specifiche.

VOLUME III — **LAVORARE IN SICUREZZA**
che contiene le indicazioni e prescrizioni generali, che debbono essere rispettate per lavorare in sicurezza, fermo restando che dopo l'aggiudicazione l'Appaltatore dovrà integrare il DUVRI e provvedere a quanto richiesto dal capitolato in tema di sicurezza nei luoghi di lavoro.

INDICE

A – GENERALITA' VALEVOLI PER TUTTI I SERVIZI MANUTENTIVI ..... - 9 -
1 Generalità valevoli per i servizi manutentivi ..... - 9 -
1.1 Descrizione dei servizi a canone ..... - 9 -
1.2 Manutenzione riparativa ..... - 22 -
1.2.1 Manutenzione riparativa delle componenti edili ed assimilate ..... - 23 -
1.2.2 Manutenzione riparativa degli impianti elettrici e speciali ..... - 27 -
1.2.3 Manutenzione riparativa degli impianti idrosanitari ..... - 29 -
1.2.4 Espurgo pozzi neri ..... - 30 -
1.2.5 Manutenzione riparativa delle reti di adduzione ed utilizzazione gas ..... - 30 -
1.2.6 Manutenzione riparativa, di pulizia e di cancellazione scritte murali ..... - 31 -
1.2.7 Mantenimento a norma cartellonistica vie di fuga ..... - 31 -
1.3 Manutenzione programmata ..... - 31 -
1.3.1 Manutenzione programmata delle componenti edili ed assimilate ..... - 32 -
1.3.2 Manutenzione programmata degli impianti elettrici e speciali ..... - 37 -
1.3.3 Manutenzione programmata degli impianti idrosanitari ..... - 37 -
1.3.4 Manutenzione programmata delle reti di adduzione ed utilizzazione gas ..... - 38 -
1.4 Programmi di manutenzione ..... - 38 -
1.5 Note sui programmi manutentivi ..... - 39 -
1.6 Materiali ed attrezzature ..... - 40 -
1.7 Prescrizioni generali valide per tutti i servizi e le gestioni a canone ..... - 41 -
1.7.1 Generalità ..... - 41 -
1.7.2 Oneri e prescrizioni particolari per l'Appaltatore ..... - 42 -
1.7.3 Consegna dei Beni ..... - 43 -
1.7.4 Prescrizioni sulle modalità di esecuzione degli interventi ..... - 43 -
1.7.5 Reperibilità relativa alla gestione e alla manutenzione degli impianti ..... - 43 -
1.7.6 Programmazione e registrazione delle operazioni ..... - 44 -
1.7.7 Modalità di gestione delle chiavi ..... - 44 -
1.8 Edifici esclusi dalle attività di manutenzione programmata ..... - 44 -
B – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE ED ATTIVITA' ASSIMILATE ..... - 45 -
2 Gestione, Conduzione e Manutenzione delle componenti edilizie ed attività assimilate (a canone) - 45 -
2.1 Obiettivi ..... - 45 -
2.2 Oggetto e campo di applicabilità ..... - 45 -
2.3 Verifiche edili e monitoraggi strutturali ..... - 46 -
2.4 Prescrizioni generali per gli interventi di natura edilizia ..... - 48 -
2.4.1 Qualità e provenienza dei materiali ..... - 48 -
2.4.2 Esecuzione dei servizi e conduzione dei Beni ..... - 48 -
2.5 Servizi accessori alla gestione delle componenti edilizie degli immobili ..... - 49 -
2.5.1 Obiettivi ..... - 49 -
2.5.2 Campi di applicabilità ..... - 50 -
2.5.3 Modalità operative ..... - 50 -
C – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI ..... - 52 -
3 Gestione, conduzione e manutenzione impianti tecnologici (a canone) ..... - 52 -
3.1 Premessa ..... - 52 -
3.2 Servizio di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti ..... - 55 -
3.2.1 Obiettivi ..... - 55 -
3.2.2 Campi di applicabilità ..... - 56 -
3.2.3 Descrizione del servizio di Manutenzione Programmata ..... - 56 -
3.3 Impianti elettrici ..... - 56 -
3.4 Impianti speciali ..... - 58 -
3.5 Corpi illuminanti ..... - 59 -
3.6 Illuminazione di sicurezza ..... - 59 -
3.7 Orologi/programmatori orari ..... - 60 -
3.8 Impianti di automazione per varchi carrai o pedonali ..... - 60 -
3.9 Pompe di sollevamento ..... - 61 -
3.9.1 Obiettivo ..... - 61 -
3.9.2 Operazioni comprese nel canone ..... - 62 -
3.9.3 Conduzione del servizio ..... - 63 -
3.9.4 Disposizioni particolari ..... - 63 -

3.9.5 Responsabilità per danni - 63 -
3.9.6 Canone - 64 -
3.9.7 Ritardi e penali nella conduzione della gestione - 64 -
3.10 Impianti idrico sanitari - 64 -
E – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI - 66 -
4 Impianti fotovoltaici - 66 -
4.1 Obblighi dell'Appaltatore - 66 -
4.2 Conduzione del servizio - 68 -
4.3 Disposizioni particolari - 68 -
4.4 Canone - 68 -
4.5 Ritardi e penali nella conduzione della gestione - 68 -
F – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI SOLLEVAMENTO INSTALLATI NEI SOTTOPASSI - 69 -
5 Gestione, conduzione e manutenzione impianti di sollevamento installati nei sottopassi - 69 -
5.1 Finalità - 69 -
5.2 Attività a canone - 69 -
5.3 Attività extra canone - 70 -
G – SERVIZIO DI REPERIBILITA' - 71 -
6 Servizio di Reperibilità - 71 -
6.1 Finalità - 71 -
6.2 Aree ed edifici oggetto di intervento - 71 -
6.3 Modalità di erogazione del servizio - 72 -
6.4 Modalità d'intervento - 72 -
6.5 Equipaggiamento - 74 -
6.6 Orari e durata del servizio - 74 -
6.7 Corrispettivi - 74 -
H – ALTRI SERVIZI - 75 -
7 Sgombero neve - 75 -
7.1 Descrizione del servizio - 75 -
7.2 Canone - 75 -
7.3 Oneri dell'appaltatore - responsabilità - 75 -
7.4 Penali - 76 -
I – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE SISTEMA DI FONIA/DATI - 77 -
8 Sistema di fonia/dati - 77 -
8.1 Definizioni specifiche relative al sistema fonia/dati - 77 -
8.2 Destinazione del servizio e costituzione del sistema fonia/dati - 77 -
8.3 Estensione del servizio - 79 -
8.4 Responsabile del servizio (RS) - 79 -
8.5 Responsabile tecnico (RT) - 80 -
8.6 Descrizione delle specifiche attività per il sistema fonia/dati - 80 -
8.7 Modello di erogazione del servizio relativo al sistema fonia/dati - 83 -
8.8 Livelli di servizio - 84 -
8.9 Registrazione e reporting - 85 -
8.10 Controlli da parte dell'amministrazione - 85 -
8.11 Obblighi dell'Appaltatore - 85 -
8.12 Obblighi dell'amministrazione - 86 -
8.13 Consegna degli impianti - 87 -
8.14 Riconsegna degli impianti - 87 -
8.15 Prezzi e revisione dei prezzi - 87 -
8.16 Elenco prezzi - 87 -
8.17 Penali - 88 -
J – INTERVENTI EXTRA CANONE - 89 -
9 Interventi di manutenzione extra canone - 89 -
9.1 Contabilizzazione manutenzione interventi extra canone - 90 -
9.2 Procedimento per la realizzazione di interventi extra canone - 90 -
9.3 Sopralluoghi - 90 -
9.4 Preventivi e progetti - 91 -
9.5 Consegna degli interventi extra canone - 92 -
9.6 Tempi di consegna degli elaborati e di esecuzione degli interventi - 92 -

K – SERVIZIO DI PULIZIA A CANONE ..... - 93 -
10 Servizio di pulizia ..... - 93 -
10.1 Oggetto dello specifico servizio ..... - 93 -
10.2 Modalità' di esecuzione del servizio ..... - 93 -
10.3 Referente dell'impresa ..... - 93 -
10.4 Responsabile comunale per il servizio di pulizia ..... - 94 -
10.5 Calendario del servizio ..... - 94 -
10.6 Variazioni ..... - 95 -
10.7 Modalità di esecuzione del servizio ..... - 95 -
10.8 Contenimento dei consumi e risparmio energetico ..... - 98 -
10.9 Raccolta differenziata dei rifiuti ..... - 98 -
10.10 Materiale d'uso e attrezzature ..... - 98 -
10.11 Oneri a carico del Comune ..... - 99 -
10.12 Obblighi e responsabilità dell'Appaltatore in merito all'esecuzione delle prestazioni richieste ed al personale impiegato ..... - 100 -
10.13 Assunzione e trattamento del personale dipendente ..... - 101 -
10.14 Regolamentazione delle attività in caso di sciopero. ..... - 101 -
10.15 Penali ..... - 101 -
L – PROCESSI E GESTIONE ..... - 103 -
11 Processo manutentivo ..... - 103 -
11.1 Prestazioni richieste - generalità ..... - 103 -
11.2 Funzioni ..... - 103 -
11.3 Schema procedura ..... - 104 -
11.4 Referente ..... - 105 -
11.5 Segnalazione del disservizio (richiesta) ..... - 105 -
11.6 Esame tecnico (assegnazione) ..... - 105 -
11.7 Ordine di intervento (ordinativo) ..... - 106 -
11.8 Verifiche, sopralluoghi, divisione in ordinativi diversi ..... - 106 -
11.9 Programmazione ed esecuzione degli interventi ..... - 107 -
11.10 Operazioni periodiche programmate e/o previste all'interno dei canoni ..... - 107 -
11.11 Rapporto di intervento ..... - 108 -
11.12 Registrazione dell'intervento ..... - 108 -
11.13 Risposta all'utente ..... - 109 -
11.14 Contabilità ..... - 109 -
11.14.1 Canoni ..... - 109 -
11.14.2 Interventi a misura o in economia ..... - 110 -
11.15 Gestione in corso d'opera ..... - 111 -
12 Gestione tecnica ..... - 112 -
12.1 Generalità ..... - 112 -
12.2 Aggiornamento e integrazione anagrafe ..... - 112 -
12.2.1 Penali ..... - 113 -
12.3 Integrazione e aggiornamento dell'archivio documentale ..... - 113 -
12.4 Rilievi e disegni ..... - 114 -
12.5 Gestione delle esigenze manutentive ..... - 114 -
12.5.1 Sopralluoghi ..... - 114 -
12.5.2 Preventivi e progetti ..... - 115 -
12.5.3 Tempi di consegna degli elaborati e di esecuzione degli interventi ..... - 116 -
12.5.4 Piani di manutenzione ..... - 116 -
12.5.5 Programmazione degli interventi ..... - 117 -
12.5.6 Programmazione a medio - lungo termine ..... - 118 -
12.5.7 Programmazione operativa ..... - 118 -
12.5.8 Strumenti di controllo ..... - 119 -
12.6 Custodia dei Beni - Pubblica incolumità ..... - 119 -
12.6.1 Piano degli interventi per la sicurezza degli immobili ..... - 121 -
12.7 Sicurezza sul posto di lavoro ..... - 121 -
12.8 Gestione Registro dell'edificio ..... - 123 -
12.9 Assistenza alle problematiche di sicurezza e igiene del lavoro ..... - 124 -
12.10 Personale ausiliario ..... - 125 -
12.11 Corrispettivi relativi alla gestione tecnica ..... - 125 -
13 Servizio di centralino ..... - 126 -
13.1 Funzioni ..... - 126 -

13.2 Penali per mancata copertura del servizio di centralino ..... - 127 -
14 Gestione informatica del processo manutentivo ..... - 128 -
14.1 Implementazione, adeguamento, utilizzo e manutenzione del software di gestione ..... - 128 -
14.1.1 Premessa ..... - 128 -
14.1.2 Fase di passaggio fra le procedure ..... - 129 -
14.1.3 Descrizione del sistema informativo in uso al Comune ..... - 129 -
14.1.4 Assistenza e aggiornamento software ..... - 129 -
14.2 Fornitura e manutenzione dell'hardware ..... - 130 -
14.3 Proprietà del sistema ..... - 130 -
14.4 Norme per il collaudo della piattaforma ..... - 130 -
14.5 Disservizi nel Sistema informativo ..... - 131 -
14.6 Trasmissione dati e relative spese telefoniche ..... - 131 -

A – GENERALITA' VALEVOLI PER TUTTI I SERVIZI MANUTENTIVI

1 Generalità valevoli per i servizi manutentivi

1.1 Descrizione dei servizi a canone

I servizi manutentivi sono compensati a canone e comprendono tutte le attività di Manutenzione (Programmata, periodica, riparativa, ecc.), ossia tutte le attività manutentive eseguite con strategie predittive o preventive; l'Appaltatore deve orientare la manutenzione alla preservazione del sistema di Beni consegnatogli, con interventi preordinati e ciclici (manutenzione preventiva), ovvero all'osservazione sistematica del complesso di Beni, allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza dei sistemi ai reali fabbisogni (manutenzione predittiva).

Sono compresi nella manutenzione programmata a canone tutti gli interventi atti a mantenere i Beni ad un livello di prestazione prossimo al nuovo e ad uno stato manutentivo ottimale. Sono compresi nella manutenzione a canone tutti gli interventi sui Beni corrispondenti al loro riporto al decoro, alla prevenzione di malfunzionamenti o di avarie, al mantenimento del livello di sicurezza normativamente richiesto. Sono altresì comprese le azioni di ripristino e/o manutenzione di media e lieve entità i cui importi per singolo intervento (valore della mano d'opera e dei materiali calcolati in base alle voci dei listini prezzi di riferimento del presente Capitolato al netto di IVA e ribasso offerto in sede di gara) siano inferiori o uguali all'importo di franchigia.

Deve essere chiaro all'appaltatore che gli sono richieste azioni di qualunque tipologia, comprese quelle atte a programmare e gestire gli interventi, finalizzate a far sì che i Beni consegnati siano da esso condotti, gestiti e mantenuti nel migliore dei modi, specie perché trattasi di Beni della collettività ed utilizzati per servizi alla collettività medesima.

Le attività che l'Appaltatore dovrà espletare saranno regolate dal Programma Operativo degli Interventi e dal Programma degli Interventi di Manutenzione, per la cui redazione l'Appaltatore dovrà assumere, come riferimento nella predisposizione della attività manutentiva da svolgere, le indicazioni (da considerarsi minime e non esaustive) contenute nel presente capitolato, oltre a quanto disposto dalla legislazione e dalla normativa vigenti.

Gli interventi manutentivi dovranno essere eseguiti anche in locali con la presenza di persone, arredi e attrezzature e pertanto l'Appaltatore dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la pubblica incolumità.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate, oltre che con il Responsabile del Procedimento, anche con i responsabili delle attività o dei servizi che si svolgono all'interno dei locali e degli spazi oggetto dell'Appalto, al fine di limitare nella

misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività stesse. Per determinate zone e locali in cui si svolgono servizi particolarmente impegnativi e delicati, sia sotto il profilo della sicurezza che per le loro finalità, o per quelle lavorazioni che recano disagio per lo svolgimento delle attività (didattiche, d'ufficio, ecc.), ad esclusiva discrezione del Responsabile del procedimento potrà essere richiesta la esecuzione degli interventi manutentivi anche in tempi frazionati, in orari notturni e in giorni festivi ed in presenza di personale di controllo.
Per la sostituzione di componenti e/o apparecchiature qualora non di immediata reperibilità sul mercato (più di 3 giorni lavorativi), l'Appaltatore dovrà inoltrare al Responsabile del Procedimento copia della conferma d'ordine del fornitore, dove vengono indicati i tempi e le modalità di consegna del componente/apparecchiatura. Il Responsabile del Procedimento, verificata la compatibilità dei tempi con le esigenze e valutato la possibilità sul mercato di altri canali di accesso, potrà disporre per l'Appaltatore il cambio del fornitore o del componente/apparecchiatura.

Quanto sopra non esaurisce tuttavia l'ambito di intervento dell'Appaltatore relativo ai servizi a canone; lo stesso Appaltatore, infatti, dovrà assicurare una serie di attività complementari e collaterali atte a soddisfare qualsiasi esigenza di gestione, conduzione e manutenzione in capo al Comune. Per meglio comprendere la natura delle attività **comprese e compensate con il corrispettivo a canone**, si riporta un elenco esemplificativo e non esaustivo di quanto l'Appaltatore dovrà effettuare/realizzare/assicurare, **il cui corrispettivo è unicamente costituito dal canone**. Ciò vale anche se, applicando i prezzi unitari dei prezziari di riferimento alle quantità di seguito indicate, si ottengano importi superiori all'importo di franchigia. Si ribadisce, quindi, che tali interventi si considerano compensati unicamente dal canone.
Resta comunque inteso che, tutti gli oneri, tutte le attività e tutti gli interventi resi necessari o determinati dalla condotta dell'Appaltatore o comunque da fatti o cause ascrivibili all'Appaltatore medesimo, sono a suo carico e nulla gli è dovuto per la realizzazione delle attività e/o degli interventi.

ELENCO DELLE ATTIVITA' COMPENSATE CON IL MEDESIMO CORRISPETTIVO A CANONE PREVISTO PER LE NORMALI ATTIVITA' MANUTENTIVE

Oltre agli interventi manutentivi puntuali, su guasto, su richiesta, su programma, ecc., l'Appaltatore è tenuto ad effettuare i seguenti interventi e le seguenti attività, da considerarsi **tutti remunerati con il corrispettivo a canone offerto in sede di gara**, senza che per questo possa vantare ulteriori corrispettivi, se non il canone stesso offerto in sede di gara.
Quanto al precedente comma si applica anche per tutti gli interventi elencati nell'Allegato 2, anche questi da intendersi remunerati a canone, sebbene si configurino come di natura straordinaria e malgrado il relativi importi, valutati secondo i prezzi di cui agli EPU di riferimento, risultino superiori a quello di franchigia.

Tra gli oneri a carico dell'Appaltatore per quanto qui elencato ed esposto, si intendono compresi e compensati con il solo canone anche i relativi oneri per la stesura e l'attuazione dei piani di sicurezza e coordinamento.

Attività di natura edilizia ed assimilate

1. Manutenzione delle coperture, compresa la costante pulizia ed il ripasso delle stesse quando necessario, con sostituzione di parti e componenti (lattonerie incluse) e ripristino impermeabilizzazioni. Oltre agli interventi puntuali, singolarmente compresi nel canone sino a 20 mq, si considerano compensati a canone complessivi 800 (ottocento) mq/anno di rifacimenti di coperture di qualsiasi natura, a falde o piane o a lieve inclinazione. NB: la destinazione delle attività di manutenzione delle coperture è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni. Per la manutenzione delle coperture in presenza di ghiaino o elementi di camminamento (quadroni in ghiaino lavato, passerelle di qualunque tipo, ecc.), sono da prevedersi: asporto ghiaino, passerelle e camminamenti, rimozione eventuale vegetazione e fogliame, accurata pulizia, interventi relativi alla copertura e riposizionamento degli elementi asportati.
2. Manutenzione lattonerie, pluviali, ecc. e loro sostituzione in caso di necessità, soprattutto la costante pulizia dei canali di gronda e dei pluviali, modifiche e gli adattamenti per prevenire danni alle sottostanti e/o relative strutture e componenti edilizie.
3. Manutenzione delle facciate di edifici, con picchettamento, ripristino intonaci distaccati o ammalorati, finiture e pitture. Oltre agli interventi puntuali, singolarmente compresi nel canone fino a 30 mq, si considerano compensati a canone complessivi 100 (cento) mq/anno di facciate. NB: la destinazione delle attività di manutenzione delle facciate è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
4. Manutenzione di pareti, partizioni interne agli edifici e soffitti, con ripristino intonaci e rifacimento finiture e pitture a due o più mani, compresa ogni attività propedeutica e post finitura (es. rimozione chiodi, tasselli, spostamento arredi, riposizionamento, ecc.). Oltre agli interventi puntuali, singolarmente compresi nel canone fino a 10 mq, si considerano compensati a canone complessivi 50 (cinquanta) mq/anno di rifacimenti di intonaci e relative finiture e le pitture a due mani per complessivi 3.000 (tremila) mq/anno di pareti/soffitti. Sono comprese le forniture e pose di nuovi cornici, battiscopa, paraspigoli, ecc., ove non recuperabili gli esistenti. NB: la destinazione delle attività di manutenzione delle pareti e partizioni interne è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio

vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.

5. Manutenzione di abbassamenti e rivestimenti plastici, fino alla quota di 2,00 m dal pavimento. Oltre agli interventi puntuali, singolarmente compresi nel canone fino a 10 mq, si considerano compensati a canone complessivi 50 (cinquanta) mq/anno. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
6. Sostituzione porzioni di pavimenti in linoleum e PVC. Oltre agli interventi puntuali, singolarmente compresi nel canone fino a 10 mq, si considerano compensati a canone complessivi 70 (settanta) mq/anno. Per ogni sostituzione dovrà essere utilizzato materiale certificato in Classe A1 di reazione al fuoco. Sono comprese le forniture e pose di nuovi battiscopa, ecc., ove non recuperabili gli esistenti. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
7. Sostituzione linoleum di corridoi, scale e vie di esodo. Oltre agli interventi puntuali, singolarmente compresi nel canone fino a 7 mq, si considerano compensati a canone complessivi 15 (quindici) mq/anno. Per ogni sostituzione dovrà essere utilizzato materiale certificato in Classe A1 di reazione al fuoco. Sono comprese le forniture e pose di nuovi battiscopa, ecc., ove non recuperabili gli esistenti. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
8. Sostituzione pavimenti di qualsiasi natura e specie, con altro analogo materiale. Oltre agli interventi puntuali, si considerano compensati a canone complessivi 50 (cinquanta) mq/anno. Sono comprese le forniture e pose di nuovi battiscopa, ecc., ove non recuperabili gli esistenti. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
9. Sostituzione rivestimenti ceramici di qualsiasi natura e specie, con altro analogo materiale. Oltre agli interventi puntuali, si considerano compensati a canone complessivi 50 (cinquanta) mq/anno. Sono comprese le forniture e pose di nuovi battiscopa, ecc., ove non recuperabili gli esistenti. NB: la

destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.

10. Risanamenti di murature afflitte da umidità da risalita, con metodi e materiali di provata affidabilità e durabilità. Oltre agli interventi puntuali, si considerano compensati a canone complessivi 25 (venticinque) mq/anno. Sono comprese le forniture e pose di nuovi battiscopa, ecc., ove non recuperabili gli esistenti. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
11. Manutenzione pareti ed elementi edilizi (es. partizioni in cartongesso, in calcio silicato, ecc.) aventi funzione di compartimentazione antincendio, nonché di altri elementi o componenti con analoga funzione. Detti elementi devono essere segnalati mediante apposita cartellonistica, in modo che venga resa nota a chiunque quale sia la funzione svolta. La relativa prestazione deve essere garantita e mantenuta inalterata nel tempo.
12. Manutenzione di elementi lignei di qualunque tipo e con qualsiasi collocazione, compresi quelli delle coperture, interni ed esterni agli edifici. Gli elementi lignei oggetto di specifico trattamento antincendio devono essere trattati secondo gli intervalli di tempo e con le modalità previste dal fornitore del prodotto applicato; di questo trattamento deve essere rilasciata apposita documentazione. La caratteristiche degli elementi trattati deve essere assicurata e mantenuta inalterata nel tempo.
13. Sostituzione di ripari e barriere antinfortunistiche relative ai corpi scaldanti, di qualsiasi natura e specie, con altri analoghi componenti in materiale plastico. Oltre agli interventi puntuali, si considerano compensati a canone complessivi 10 (dieci) mq/anno. Sono comprese le forniture e pose di nuovi battiscopa, ecc., ove non recuperabili gli esistenti. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
14. Manutenzione di controsoffitti di qualsiasi tipo e dimensione, previa verifica di idoneità strutturale, con eventuale ripasso e rinforzo strutturale, in particolare del sistema di sospensione (pendinatura), degli ancoraggi, dei telai, dei pannelli, delle lastre, ecc., comprese le verifiche di ancoraggio e sicurezza degli apparecchi illuminanti, comunque ancorati, incluse le verifiche periodiche e le relative certificazioni di verifica positiva.

15. Manutenzione elementi in calcestruzzo, armati e non armati, con trattamento ferri di armatura (spazzolatura, convertitore, ecc.) e rifacimento copri ferro con gli spessori originari, finiture e pitture.
16. Rimozione di infiltrazioni di qualsiasi tipo e natura, per qualunque tipologia di copertura, muratura o elemento edilizio, anche in metallo, in policarbonato o altro materiale, se necessario anche con sostituzione di componenti, elementi e lastre.
17. Risoluzione di "ponti termici" e punti singolari con formazione di muffe e scrostamenti, con installazione di materiale termoisolante opportunamente fissato e raccordato, l'intonaco e la finitura superficiale, pitture, ecc.. La principale (non esclusiva) destinazione di tale attività sono i locali per la preparazione e somministrazione di alimenti e per il lavaggio di stoviglie, i servizi igienici, i locali ad uso archivio/deposito, le aule didattiche.
18. Modifica di elementi e manufatti edilizi, in ferro, in legno, ecc., atte a prevenire pericoli e rischi per gli utenti, ad esempio finalizzati ad impedire la possibilità di arrampicamento, di infilare dita, mani ed arti in presenza di elementi mobili, scorrevoli, ecc.
19. Inserimento di giunti di dilatazione per elementi soggetti a dilatazione termica tale da comportarne l'alterazione delle prestazioni, ad esempio a rischio di distacco o fessurazione (coperture, grondaie) o a rischio di rottura dei sistemi di ancoraggio (parafulmine, elementi di notevole lunghezza).
20. Adeguamento dei requisiti di aerazione di locali ad uso specifico, es. locali per cottura e preparazione alimenti, locali contenenti batterie di accumulatori, locali tecnici, rispostigli, archivi, depositi, ecc.. L'adeguamento è relativo sia alle disposizioni normative e legislative e sia alle esigenze d'uso.
21. Manutenzione griglie di aerazione di qualunque tipo e dimensione, installate su elementi edilizi o su serramenti, di ventilazione o di transito, in materiale metallico o plastico.
22. Verifica periodica degli apprestamenti di sicurezza, quali fissaggi, ganci, parapetti, scale alla marinara, linee vita, parapetti, ecc. Di tale tipo di verifiche deve essere rilasciato specifico rapporto da allegare ai vari Registri.
23. Apposizione e manutenzione di paraspigoli, anche su mensole ed analoghi elementi, fino ad altezza 2,0 m, con particolare riguardo degli spigoli alle quote minori, tipicamente delle altezze del capo di bambini.
24. Rimozione di elementi, componenti e manufatti, di qualunque tipo dimensione e natura, eventualmente aggiunte da terzi senza esplicita e formale autorizzazione scritta da parte del Comune (es. porzioni d'impianto elettrico, elementi di delimitazione, divisori e partizioni in genere, pedane, scivoli, giochi, ecc.), con conferimento in magazzino o discarica a seconda della possibilità di riutilizzare/riciclare quanto rimosso.
25. Manutenzione dei rivestimenti di pareti dei servizi igienici, cucine, zone lavaggio, aule, laboratori, ecc., con l'utilizzo di materiali, dello stesso tipo e colore di quelli esistenti nel locale, compatibili con il contesto.

26. Manutenzione dell'oggettistica in dotazione delle scuole e degli altri edifici, quali ad esempio gli specchi (anche dei servizi igienici), i porta sapone, i dispenser, i portarotolo, i coperchi ed i sedili wc, ecc. ecc.
27. Manutenzione di camini (esclusi quelli relativi agli impianti termici, rientranti in separato specifico appalto), aeratori meccanici ed elettromeccanici, reti di ventilazione ed aerazione, dispositivi di scarico di sovrappressione.
28. Manutenzione serrande, tapparelle, avvolgibili e sistemi di oscuramento ed ombreggiamento, con pulizia periodica, sostituzione parti usurate, trattamento e verniciatura componenti metallici, in legno, in materiale plastico, ecc.
29. Sostituzione integrale di serrande, tapparelle, avvolgibili e sistemi di oscuramento ed ombreggiamento di qualsiasi natura e specie, con altri analoghi sistemi e materiali. Oltre agli interventi puntuali, si considerano compensati a canone complessivi 10 (dieci) mq/anno. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
30. Manutenzione dispositivi di azionamento di saracinesche, serrande, sistemi di oscuramento e ombreggiamento, di chiusura.
31. Manutenzione serramenti interni ed esterni. Per i serramenti più pesanti o in presenza di cedimenti, apposizione di cerniere di supporto in aggiunta alle esistenti. Per i serramenti con particolare funzione antincendio e per quelli con congegno di autochiusura occorre assicurarne il funzionamento in ogni tempo. Per le porte e portoni scorrevoli è previsto l'inserimento di allineatori ed ammortizzatori / smorzatori di fine corsa.
32. Manutenzione di tutti i dispositivi e sistemi di apertura di ogni tipologia di chiusura e/o serramenti, quali maniglie, maniglioni, serrature, dispositivi di chiusura ed autochiusura (meccanici, elettrici, ecc.), di chiavistelli, ecc.
33. Sostituzione di serramenti interni (escluse porte tagliafuoco). Oltre agli interventi puntuali, si considerano compensati a canone le sostituzioni sino a complessive 5 (cinque) porte/anno. Sono comprese le forniture e pose di nuove cornici, ecc. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
34. Bonifica di serramenti interni ed esterni previo inserimento di accessori e dispositivi finalizzati all'incremento della sicurezza (es. chiusure a chiave, fermi in quota azionabili solo dal personale docente/ausiliario) e per la prevenzione di infortuni (es. elementi curvilinei in sostituzione di angoli/spigoli vivi).

35. Manutenzione di serramenti e chiusure finalizzata al contenimento dei consumi energetici, mediante apposizione e/o sostituzione di guarnizioni e profili, tali da garantirne/migliorarne la tenuta all'aria, riducendo il fabbisogno energetico per ventilazione. Rientra in questa tipologia d'intervento l'installazione di dispositivi per l'autochiusura delle porte di accesso dall'esterno, tali da assicurarne il ritorno automatico in posizione di chiusura ed il mantenimento in posizione di apertura.
36. Installazione o sostituzione (ove deteriorate) di pellicole di sicurezza per vetri "non di sicurezza", in applicazione a lastre di serramenti esterni o interni, trasparenti, semitrasparenti, opachi, traslucidi, ecc.. Oltre agli interventi puntuali, si considerano compensati a canone complessivi 20 (venti) mq/anno. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
37. Manutenzione di evacuatori di fumo e calore, di lucernai, di serramenti per l'aerazione, relativi a vani scale, atri, locali tecnici, locali didattici, uffici, depositi, archivi, palestre, ecc., motorizzati o non motorizzati, con azionamento e comandi automatici o manuali, installati a parete e/o in copertura, con sostituzione di guarnizioni, di vetri, di parti in policarbonato o in materiale plastico, di parti meccaniche, ecc. Ogni intervento relativo ai serramenti con specifica funzione antincendio deve essere annotato su apposito Registro.
38. Manutenzione, verifica di rispondenza alle norme di sicurezza ed eventuale messa a norma di aperture esterne, quali portoni e cancelli ad ante, scorrevoli, basculanti, predisposizione per motorizzazione, ove assente, rilascio di certificazione in caso di applicazione (eventuale motorizzazione da compensare extra canone).
39. Manutenzione scale in muratura, interne ed esterne, comunque rivestite, con particolare riferimento al mantenimento dell'integrità delle pedate e degli spigoli, compresa sostituzione o apposizione di strisce antiscivolo per tutti i gradini. Ove mancanti o danneggiati, si procede alla sostituzione o posa in opera di rivestimenti di alzate e pedate, in marmo e/o ceramica e/o altro materiale delle stesse caratteristiche dell'esistente.
40. Verifica periodica e manutenzione delle scale di sicurezza e di emergenza, in muratura e in metallo, per queste ultime con ripasso della bullonatura, trattamento e ripristino di parti ossidate, usurate o ammalorate. Quanto sopra si applica a tutte le altre parti metalliche esterne relative alle scale (ballatoi, pianerottoli, raccordi), nonché a tutti i parapetti, le delimitazioni, i corrimano e tutti gli elementi metallici, anche quelli non aventi specifica funzione di sicurezza.
41. Manutenzione battiscopa, con sostituzione delle parti danneggiate o l'installazione di quelle mancanti.

42. Verifica periodica e manutenzione delle rampe, dei ballatoi, dei pianerottoli, anche inserite in percorsi di esodo per l'emergenza, in legno, in muratura e in metallo, per queste ultime con ripasso della bullonatura, trattamento e ripristino di parti ossidate, usurate o ammalorate.
43. Riporto alle quote regolamentari (1,00 m nel punto più basso) di ringhiere, parapetti, corrimano di dimensione inferiore a quella regolamentare, di qualunque materiale e forma, con smontaggio delle parti esistenti, adattamento e/o inserimento di parti, rimontaggio di elementi recuperati, trattamento superficiale, verniciatura e finiture varie.
44. Sostituzione di specchi "non di sicurezza" con specchi di sicurezza.
45. Manutenzione tendaggi in tessuto, tende alla veneziana, tende a cappottina, tende a rullo, ecc., interne o esterne, a qualsiasi quota d'installazione, con sostituzione di parti, lubrificazione meccanismi, operazioni per assicurare la stabilità degli ancoraggi.
46. Manutenzione e riparazione di mobili e arredi, in particolare armadi, tavoli, banchi, scrivanie, tecnigrafi, ecc.
47. Manutenzione e riparazione di elementi d'arredo di qualunque tipologia e collocazione, quali attaccapanni, appendini, portaombrelli, scaffali, ecc., con apposizione, ove mancanti, di paraspigoli e paracolpi, se ad altezza minore di 2,0 m.
48. Fornitura di manodopera e relativi mezzi per attività finalizzate alla **logistica ed altre attività varie**, quali ad esempio:
    a. Traslochi di uffici, con trasporto documenti, faldoni, libri, apparecchiature da ufficio, arredi, sedie, tavoli, scrivanie, armadi, ecc.;
    b. Smontaggio e rimontaggio, spostamento, trasloco di mobili e arredi, lavagne, tabelloni, ecc..;
    c. Approntamento, allestimento e smantellamento/smontaggio di strutture varie, per delimitazioni, per deviazioni di traffico, per interdizione di passaggi, per segnaletica provvisoria e informativa (striscioni, ecc.);
    d. Recupero di cicli e motocicli di qualsiasi tipo e dimensione, su richiesta del Comando di Polizia Locale, conferimento di quanto recuperato in luogo da stabilire, nell'ambito del territorio comunale o di comuni limitrofi o del capoluogo di provincia;
    e. Altre attività legate a particolari o sistematiche esigenze, ad esempio relativamente ai giorni di mercato o per manifestazioni occasionali/non occasionali di varia natura.

    Per queste attività, il cui elenco è da ritenersi non esaustivo, l'Appaltatore dovrà erogare **a canone** un monte ore annuo pari a **600 (SEICENTO)** ore uomo. Il Responsabile del procedimento indicherà le modalità di attribuzione delle ore di lavoro ai vari Settori/Servizi comunali che di volta in volta usufruiscono delle prestazioni di cui trattasi. Le ore non fornite in un anno saranno recuperate negli anni successivi, in modo che il monte ore medio annuo per la durata dell'appalto sia quello sopra indicato. Parte del monte ore, se necessario, sarà richiesto ed erogato in anticipo, per poi venire recuperato negli anni seguenti. **Eventuali attività extra che comportino prestazioni eccedenti il monte ore suddetto saranno compensate secondo la**

tariffa oraria relativa al prezziario Regione Veneto, manodopera operaio edile comune (0 m s.l.m.), al netto del ribasso offerto in sede di gara.

49. Manutenzione delle attrezzature ginniche e manutenzione/rifacimento della segnaletica dei campi da gioco all'interno degli edifici (sono esclusi i campi da gioco dei centri sportivi di cui al Gruppo "B" dell'Allegato II).
50. Manutenzione della segnaletica interna agli edifici, spostamento se necessario o se richiesto.
51. Sgombero e chiusura di edifici eventualmente non più utilizzati o comunque per impedirne l'accesso in tutto o in parte, anche con opere di tamponamento di varchi e passaggi.

Attività da impiantista elettrico ed assimilate

52. Manutenzione relativa ai cavi nei posti di lavoro di uffici, nelle postazioni dei laboratori di informatica e simili, comprendente: l'installazione di apposite prese multiple (a 4 posti, per spine bipolari 10A e 16A con messa a terra, standard italiani e tedeschi, 250V; cavi di appropriata lunghezza), fissate sotto il piano di lavoro; il raggruppamento, il sollevamento ed il riordino dei cavi di alimentazione, delle bretelle telefoniche e di trasmissione dati, con fascettatura dei cavi a mezzo di apposite spirali in materiale isolante; il tutto sollevato dal pavimento, con modalità tali da prevenire il rischio di caduta ed inciampo.
53. Manutenzione quadri elettrici, comprendente l'ispezione, la pulizia, il reperimento o la ricostruzione degli schemi elettrici almeno unipolari, la sostituzione delle etichette dei vari circuiti / dispositivi la verifica periodica del coordinamento tra le protezioni e le relative linee elettriche, la verifica annuale della funzionalità delle protezioni differenziali con apposita strumentazione e rilascio del relativo report (ai fini della sicurezza non è ritenuto sufficiente l'uso del tasto di prova).
54. Manutenzione sistemi e dispositivi di sgancio per emergenza ed assimilati, quali pulsanti, interruttori, ecc., relativi contenitori da interno ed esterno, custodie, cartelli e quanto altro afferente all'azionamento ed al comando per l'arresto di emergenza.
55. Per tutte le condutture per le quali non è assicurato il coordinamento con la protezione a monte, sostituzione dell'intera conduttura, principale o secondaria, con nuova conduttura di caratteristiche idonee all'ambiente d'installazione e conforme alle norme CEI.
56. Manutenzione impianti elettrici, elettronici, antenna, parafulmini, messa a terra, protezione da sovratensione, ecc., con sostituzione di circuiti, componenti, dispositivi ed altre parti, ove necessario. Ogni intervento deve essere effettuato in conformità alle procedure di cui al DM 37/2008, con redazione e rilascio della documentazione ivi prevista, a carico dell'Appaltatore.
57. Manutenzione apparecchi illuminanti, interni ed esterni, compresa sostituzione tubi fluorescenti, lampade a scarica, ed altre sorgenti luminose esaurite, sostituzione reattori guasti, starter, accenditori, ecc., sostituzione apparecchi illuminanti non funzionanti o danneggiati, incluse le loro parti (diffusori, riflettori, ottiche, paraluce, ecc.), sostituzione frutti e comandi luci, sostituzione prese elettriche, ivi incluse le placche di finitura. Per gli apparecchi autonomi di illuminazione di

sicurezza, la franchigia si applica al singolo apparecchio o al singolo punto luce, anche se nel medesimo locale o edificio si dovessero rendere necessari più interventi contemporanei a tale tipologia di apparecchi o punti luce.

58. Verifica efficienza e funzionalità sistemi di illuminazione di sicurezza e della segnaletica retroilluminata, con effettuazione test funzionali, test di autonomia, verifica ed eventuale sostituzione batterie, reattori, inverter, tubi e lampade, schermi, pittogrammi, ecc. (in applicazione delle specifiche norme e guide, es. CEI 11222).
59. Manutenzione sistemi e gruppi di continuità assoluta (UPS) e gruppi di alimentazione di emergenza e di riserva (soccorritori, alimentatori per pompe, ecc.), compresa la sostituzione periodica delle batterie di accumulatori e la verifica funzionale.
60. Verifica di efficienza e funzionalità di sistemi di soccorso e di emergenza (UPS, gruppi elettrogeni, soccorritori, ecc.), con rabbocchi, sostituzioni di parti, pulizie varie, interventi periodici, prove periodiche di efficienza ed autonomia, test previsti dai costruttori, anche con intervento di ditte specializzate.
61. Installazione interruttori orari e crepuscolari per comando luci esterne, luci interne notturne, compresi commutatori, contattori, ecc., finalizzato alla riduzione dei consumi elettrici e dell'inquinamento luminoso.
62. Manutenzione apparecchi per l'illuminazione delle aree da gioco esterne, delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati (esclusi quelli di parchi e giardini pubblici), compresa la sostituzione di sorgenti luminose esaurite ed accessori d'accensione, starter, accenditori, ecc., compreso adeguamento alla L.R. 17/2009 (inquinamento luminoso).
63. Manutenzione di tutti gli impianti "speciali" (impianti elettronici, d'antenna, parafulmine, antintrusione, rivelazione di presenza, d'automazione, di controllo, di comando, di regolazione, di supervisione, citofonici, videocitofonici, ecc.), con mantenimento in perfetta efficienza e sicurezza, con mappatura centrali e codici, sostituzione di parti, di accumulatori, ecc.
64. Ricerca di guasti, con ogni mezzo e strumento, anche con realizzazione di apposite opere murarie, smontaggi e rimontaggi di componenti e parti d'opera, messa in sicurezza propedeutica, messa in sicurezza post ricerca guasto.

Attività da impiantista idraulico ed assimilate

65. Manutenzione impianti idrici, comprese le reti di adduzione, i dispositivi/sistemi di filtrazione, di depurazione, di intercettazione, di contabilizzazione, a partire dal contatore fino alle varie utenze, ivi inclusa la rubinetteria, le cassette di risciacquo, i raccordi alle macchine di ogni tipo e servizio.
66. Manutenzione delle reti di scarico delle acque usate, grigie e nere, a partire dalle pilette degli apparecchi sanitari o di utilizzazione, fino al conferimento alle reti pubbliche, comprese le parti interne ed esterne ai fabbricati, i pozzetti, i sifoni, le ventilazioni primarie e secondarie, i pozzi neri, fosse biologiche, vasche imhoff, ecc.

67. Smontaggio, manutenzione e rimontaggio, sostituzione ove necessario, di tavolette e coperchi per WC, di qualunque tipo e materiale.
68. Manutenzione delle reti di raccolta, convogliamento e scarico delle acque bianche, a partire dalle grondaie e fino al conferimento alle reti pubbliche, comprese le parti interne ed esterne ai fabbricati, i pozzetti, le caditoie, i collettori, le valvole, i tubi, i raccordi, ecc.
69. Manutenzione di pompe e sistemi di pompaggio a servizio dei sistemi antiallagamento di locali e parti sottoquota, compreso sistema di alimentazione in assenza di tensione di rete, il raccordo alle reti di convogliamento e scarico, i sistemi antireflusso, ecc.
70. Manutenzione impianti di adduzione ed utilizzazione del gas (esclusi quelli relativi agli impianti termici), comprese le reti di adduzione, i dispositivi/sistemi di intercettazione, a partire dal contatore fino alle varie utenze, ivi inclusa la rubinetteria, le tubazioni rigide e flessibili, le valvole e le elettrovalvole, i raccordi rigidi o flessibili agli apparecchi di ogni tipo e servizio.

Attività relative alle aree esterne

71. Manutenzione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, manutenzione delle infrastrutture e delle attrezzature ivi presenti, compresi i marciapiedi, gli scarichi di qualsiasi tipo e dimensione, le caditoie, i pozzetti, le colonne, i pluviali, ecc.
72. Manutenzione e sistemazione dei vialetti di accesso agli edifici, compresa la sostituzione di parti danneggiate o sconnesse, il rifacimento del fondo, il livellamento, il rifacimento della pavimentazione e dei cordoli, ecc.
73. Manutenzione della segnaletica esterna ai fabbricati, di denominazione, di indirizzamento, di smistamento, di sicurezza, ecc.
74. Manutenzione delle fontane ornamentali, comprendente la pulizia (almeno quindicinale) di tutte le parti, la manutenzione delle pompe e parti idrauliche – contatore compreso –, dell'impianto elettrico, dell'illuminazione, dei filtri, lo svuotamento invernale con intercettazione idrica, messa a riposo fino alla successiva riattivazione primaverile, accorgimenti per prevenire danni da gelo.
75. Manutenzione delle fontanelle, comprendente la pulizia, la manutenzione delle parti idrauliche, la pulizia periodica della rubinetteria, intercettazione idrica invernale, messa a riposo fino alla successiva riattivazione primaverile, accorgimenti per prevenire danni da gelo.
76. Segnalazione, al servizio comunale di manutenzione del verde, della necessità di manutenzione delle piante d'alto e medio fusto e del verde di pertinenza degli edifici, specie per la vegetazione più vicina ai fabbricati, il cui fogliame e le cui ramaglie possono causare intasamenti e sporcamento delle reti di convogliamento e scarico delle acque meteoriche.
77. Piccole potature di piante non d'alto fusto, di arbusti e di siepi, finalizzate alla prevenzione di danni alle componenti edilizie ed impiantistiche e/o ad una corretta utilizzazione dei Beni e delle loro parti, in particolare per gli aspetti di sicurezza e prevenzione.

78. Manutenzione delle attrezzature, dei giochi e degli attrezzi dei percorsi vita, negli spazi a verde scolastici e non e nei parchi/giardini comunali, con sostituzione di parti, riparazioni, trattamenti delle parti lignee, rimozione di attrezzature obsolete o non più a norma o non più utilizzate e loro conferimento in luogo all'interno del territorio comunale o in discarica. Ad ogni intervento di manutenzione e/o riparazione segue il rilascio di apposita certificazione di mantenimento a norma dell'attrezzatura e di idoneità all'uso previsto nel luogo d'installazione.
79. Manutenzione delle aree circostanti le attrezzature ed i giochi negli spazi a verde scolastici e non scolastici e nei parchi/giardini comunali, in particolare delle superfici e delle pavimentazioni anti-impatto.
80. Pulizia delle sabbiere per bambini, ripristino del quantitativo di sabbia, manutenzione dei relativi sistemi di contenimento.
81. Manutenzione delle recinzioni e delle delimitazioni delle aree di pertinenza dei Beni (a proposito di questo punto e del successivo, si precisa che sono da intendersi comprese nell'oggetto dell'appalto le recinzioni e le delimitazioni – compresi – dei parchi e giardini pubblici, in aggiunta alle recinzioni e delimitazioni – compresi cancelli di qualunque tipologia - delle aree esterne di pertinenza degli edifici affidati). Le recinzioni possono essere costituite da rete metallica zincata o plastificata, elettrosaldata zincata o plastificata, tipo Orsogrill, in cemento prefabbricato, ecc. I cancelli possono essere pedonali o carrai, ad una o due ante e scorrevoli.
82. Sostituzione di recinzioni esistenti con nuove recinzioni di identiche o migliori prestazioni. Oltre agli interventi puntuali, si considerano compensati a canone complessivi 50 (cinquanta) m/anno, comprese le relative porzioni di muretti/basamenti. NB: la destinazione delle attività di manutenzione del presente punto è stabilita dal Responsabile del procedimento. Le quantità sopra dette che non siano fruite nel corso di uno degli anni di servizio vanno recuperate nei successivi. In caso di necessità, il Responsabile del procedimento può disporre di anticipare l'attuazione del presente punto, a scomputo delle quantità dovute per i successivi anni.
83. Manutenzione delle aree a verde, anche con ghiaino, compreso inghiaiamento periodico, sostituzione chiusini danneggiati di qualunque tipo e dimensione, pulizia caditoie, pozzetti, livellamento, spianamento, ribaulatura, ecc.
84. Manutenzione delle reti metalliche e non metalliche dei campi da gioco (escluse le reti delle porte dei campi da calcio e da calcetto), comprese le reti para-pallone ed i relativi sostegni.
85. Livellamento del terreno delle aree esterne circostanti i fabbricati, con particolare riferimento al riempimento di buche ed avvallamenti delle aree verdi, con riporto di terreno vegetale e relativa costipazione mediante compattamento, concimazione e semina.
86. Adeguamento dei livelli del terreno delle aree esterne circostanti i fabbricati, con particolare riferimento alla creazione e/o eliminazione di dislivelli finalizzata alla prevenzione di ristagni d'acqua piovana, allagamenti, difficoltà di scarico e convogliamento esterno delle acque

riempimento di buche ed avvallamenti delle aree verdi, con riporto di terreno vegetale e relativa costipazione mediante compattamento.

87. Manutenzione delle attrezzature e rifacimento della segnaletica dei campi da gioco all'esterno degli edifici (sono esclusi i campi da gioco dei centri sportivi di cui al Gruppo "B" dell'Allegato II).
88. Manutenzione delle panchine site nelle strade e nelle aree pubbliche o aperte al pubblico, non necessariamente interne o di pertinenza degli edifici oggetto dell'appalto, ovunque dislocate nel territorio comunale, compresa la sostituzione di parti deteriorate, danneggiate o non più manutenibili.
89. Manutenzione dei contenitori per rifiuti (es. gettacarte) siti nelle aree di pertinenza dei fabbricati ed all'interno delle aree di parchi e giardini pubblici, compresa la sostituzione di parti deteriorate, danneggiate o non più manutenibili, la verniciatura e la collocazione in sesto.
90. Manutenzione dei delimitatori, delle transenne, delle colonnine, dei dissuasori, utilizzati per la gestione di eventi vari, ivi compresi i relativi cartelli informativi, in metallo o qualunque altro materiale, compresa la sostituzione di parti deteriorate, danneggiate o non più manutenibili, la verniciatura e la messa in sesto a seguito di danneggiamento.

Tutto quanto sopra elencato si intende comprendente i materiali, i mezzi d'opera, i noleggi, i trasporti, gli apprestamenti di qualunque tipo e dimensione, i trasporti ed i conferimenti in discarica dei materiali di risulta, la tenuta ed il rilascio di ogni tipo di documentazione necessaria, prevista da norme, da leggi o dal presente capitolato, il tutto nel rispetto pieno e incondizionato delle finalità dell'appalto e perfettamente rispondente alla regola dell'arte.

1.2 Manutenzione riparativa

I servizi a canone comprendono ogni tipologia di intervento manutentivo, comunque definito o definibile, ivi compresa la manutenzione riparativa (v. definizioni), termine con il quale si intende anche il complesso di servizi manutentivi non periodici che hanno come finalità la conservazione dello stato del patrimonio come esistente al momento dell'offerta, garantendo la funzionalità della struttura ed il funzionamento in sicurezza delle componenti edili e degli impianti, per l'uso istituzionale e funzionale cui sono destinati.

Il servizio di manutenzione riparativa comprende anche l'eliminazione delle anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio, che non rientrino nelle manutenzioni a carattere migliorativo, ovvero negli interventi di manutenzione straordinaria programmata per l'adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza.

Il servizio di manutenzione riparativa comprende altresì la fornitura, la posa in opera e l'aggiornamento per il mantenimento a norma della segnaletica di sicurezza, come definita dall'art. 162 del D.L.vo 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare di quella indicante le vie di fuga, che deve essere coerente a quanto indicato nei documenti costituenti i piani di emergenza ed evacuazione. Si considera

segnaletica indicante le vie di fuga anche la planimetria allegata al piano di emergenza ed evacuazione con l'indicazione "Voi siete qui".

Per la corretta registrazione degli interventi di carattere riparativo, l'appaltatore provvederà alla compilazione, per ogni intervento, del modulo e del registro, acquisendo la controfirma del referente della struttura o di suo delegato. Le informazioni ivi indicate vanno considerate di minima in quanto eventualmente integrabili su proposta dell'Appaltatore.

La manutenzione riparativa avviene con segnalazione (su richiesta) dell'utenza o del Responsabile del procedimento o di altri soggetti eventualmente individuati.

Qualora l'esecuzione dell'intervento ricada nell'ambito del Titolo IV del D.Lgs. 81/2008, l'Appaltatore è tenuto a segnalarlo al Responsabile del procedimento nel più breve tempo possibile, onde consentire l'avvio dell'attività eventualmente conseguente prevista dalla legge.

L'evidenza degli interventi eseguiti dovrà, in ogni caso, essere visibile attraverso la procedura informatica.

Le attività incluse nel predetto servizio di manutenzione riparativa sono remunerate a canone.

1.2.1 Manutenzione riparativa delle componenti edili ed assimilate

Sono oggetto di manutenzione tutte le componenti prettamente edili e tutte quelle non prettamente impiantistiche.

Nel seguito si riportano tali componenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo) e le relative attività rientranti nella manutenzione riparativa, remunerata a canone, nel quale si intendono compresi e compensati tutti gli oneri per gli apprestamenti ed i dispositivi di sicurezza, oltre ai mezzi d'opera.

INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI

Coperture (tetti a falda)

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la riparazione dei canali di scolo, compresi i pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche;
- la sistemazione/riparazione con ripristino di coppi smossi, coppi rotti e/o mancanti;
- la riparazione delle lattonerie anche mediante sostituzione di accessori, pezzi speciali (imbocchi, sfiati, ecc..) ed elementi di fissaggio fino a 5 metri per intervento.

Coperture piane, (tetti, terrazzi e balconi)

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la riparazione dei canali di scolo, compresi i pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche;

- la riparazione della copertura e relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sistemazione delle guaine impermeabili, delle relative sigillature, dei trattamenti protettivi e accessori;
- il diserbo delle fughe dei quadroni in cls, ripristini del rivestimento con sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti.

Rivestimenti esterni (intonaci, piastrelle, ecc..)

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:
- la riparazione dei rivestimenti esterni ed il loro ripristino a seguito di eventuali distacchi o rotture, sostituzione di elementi deteriorati di tipologia similare, previa preparazione del fondo e riprese di tinteggiature.

Pavimentazioni esterne

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:
- a riparazione delle pavimentazioni esterne, camminamenti di varia natura mediante ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi (cordonate, cordoli di varia natura) della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale, pietra artificiale, legno, pavimenti speciali, ecc…), taglio radici e piccoli movimenti terra.

Rivestimenti interni

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:
- la riparazione dei rivestimenti interni mediante sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti di tipologia similare.

Pavimentazioni interne

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:
- la riparazione delle pavimentazioni interne di qualsiasi natura, compreso rivestimenti di scale, e pianerottoli, mediante ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura, tipologia o essenza (piastrelle, parquet, pietra naturale, pietra artificiale, pavimenti in legno di varia essenza e natura, pavimenti speciali, prefiniti, plastici, flottanti ecc…).

Murature ed Intonaci e controssoffiti

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la riparazione delle murature ed intonaci, sia orizzontali che verticali, nonché la riparazione degli elementi di sostegno delle controsoffittature di qualsiasi natura, compresa la ripresa di eventuali parti ammalorate o decadenti a seguito di lavorazioni. Eventuale sostituzione o integrazione di elementi costitutivi per garantire la loro stabilità ed integrità.

Tinteggiature

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la tinteggiatura e le riprese di coloriture, anche dopo l'esecuzione degli interventi precedenti.

INTERVENTI DA FABBRO

Parti meccaniche e/o metalliche

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la riparazione delle attrezzature ludiche metalliche e panchine, sia interne che esterne, nonché site nei campi gioco di pertinenza;
- la riparazione/sostituzione dei meccanismi di apertura e chiusura (maniglie, cremonesi, cavi, contrappesi, cardini, dispositivi ad anta a ribalta, guide, cerniere, serrature ecc.) dei serramenti di finestra e porta con eventuale sostituzione e/o riparazione delle parti rotte o difettose;
- il mantenimento dell'integrità di cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature;
- fissaggio e riparazione delle aste portabandiera.

Serramenti interni ed esterni

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la riparazione dei serramenti esterni ed interni in allumino e ferro o pvc, delle guide, delle persiane in alluminio e ferro, con relative ferramenta e maniglierie.

INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI)

Serramenti interni ed esterni in legno e altre parti in legno e/o plastica

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la riparazione dei serramenti esterni ed interni, delle guide, delle persiane e degli avvolgibili in legno, con relative ferramenta, maniglierie e accessori;
- la riparazione delle parti in legno di attrezzature ludiche interne ed esterne ed arredo urbano (panchine, cestini) ecc…;
- la riparazione degli avvolgibili e delle serrande in plastica e assimilabili;
- la riparazione delle parti in plastica e assimilabili di attrezzature ludiche interne, esterne ed arredo urbano (panchine, cestini) ecc.

INTERVENTI SU TENDAGGI

Tende e accessori

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la riparazione di qualsiasi parte, con particolare cura per il funzionamento in sicurezza dei meccanismi di movimentazione delle tende parasole, veneziane, oscuranti, zanzariere, ecc.

INTERVENTI DA VETRAIO

Vetri

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la sostituzione delle parti in vetro rotte e assimilabili dei serramenti di qualsiasi tipo, compresa l'esecuzione della stuccatura e/o siliconatura, secondo la tipologia originale.

INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA

Cortili e piazzali interni ed esterni

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- la sistemazione/riparazione dei cortili interni ed esterni mediante ripristino della pavimentazione e relativi accessori (griglie, chiusini, boccaporte, ecc..) al fine di ottenere la complanarità e garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale e/o artificiale, pavimenti speciali, pavimenti antitrauma, ecc…), taglio radici e piccoli movimenti terra;
- la sistemazione/riparazione di pavimentazione di giardini, piazzali di qualunque tipo (conglomerato bituminoso, cemento, quadroni, materassini antitrauma, tartan e simili, piastrelle, betonelle, guaine, pietra naturale, marmo, ecc.);

- la riparazione delle griglie e dei manufatti atti al deflusso delle acque meteoriche nonché delle griglie di aerazione, dei relativi accessori e delle intercapedini, bocche di lupo, canali, ecc.
- ripresa e mantenimento della segnaletica orizzontale e/o verticale e segnature campi gioco (con pitture al cloro-caucciù);
- interventi sull'illuminazione esterna e sugli impianti idrici con le stesse specifiche di cui gli artt. Relativi agli impianti;
- riparazione di pozzetti, fosse di decantazione, caditoie, griglie (aree pertinenza);
- stuccatura di piccole buche in conglomerato bituminoso;
- rifissaggio di gradini e cordonate staccatisi;
- ripresa e mantenimento delle pavimentazioni in ghiaino.

1.2.2 Manutenzione riparativa degli impianti elettrici e speciali

Impianti elettrici

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa ed il mantenimento del regolare funzionamento, ai sensi della normativa vigente, delle regole dell'arte e delle regole di buona tecnica di:
- quadri elettrici e relative apparecchiature, quali interruttori automatici ed accessori quali variatori, magnetotermici, differenziali, relè, relè temporizzatori, crepuscolari, telesalvamotori, relè termici, morsetteria e cablaggi elettrici, pulsanti di avviamento e teleruttori, fusibili, connettori faston, morsetti di qualsiasi tipo, compresa la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti deteriorati non risultino più riparabili; rimozione di corpi estranei e pulizia accurata dei quadri, interna ed esterna;
- frutti elettrici;
- prese (monofase e trifase);
- supporti e placche;
- scatole di derivazione e relativi coperchi;
- corpi illuminanti a soffitto o a parete o altre installazioni, mediante la sostituzione di lampade di qualunque tipo: ad incandescenza, fluorescenti (lineari, circolari, basso consumo, ecc.), slim, alogene, a ioduri metallici, a scarica, deteriorate o esaurite, nonché la riparazione, ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili, di ogni accessorio elettrico e di quelli dei corpi illuminanti quali: reattori, starter, condensatori, portalampade, schermi e parabole, supporti, tiges, borchie, ecc;
- nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di una plafoniera non risultassero più in commercio separatamente, l'impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione dell'intero corpo illuminante con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, similare ed il più possibile somigliante a quello da sostituire;
- impianti di oscuramento, mediante riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui le parti risultino non riparabili oltre che di tutti i componenti elettrici di controllo e comando, anche dei teli in stoffa o plastica,

delle eventuali mantovane, dei rulli avvolgitori con ogni loro accessorio, dei motoriduttori elettrici e di quant'altro necessario;

- impianti di chiamata, sonori e/o luminosi, compresa la sostituzione dei campanelli, pulsanti, lampade e trasformatori;
- impianti di illuminazione di sicurezza per la segnalazione delle vie di esodo e le uscite di sicurezza, con tutti gli interventi previsti per i corpi illuminanti, compresa la riparazione ovvero sostituzione delle batterie e delle componenti elettroniche di governo;
- motori avvolgitori delle serrande metalliche e comandi elettrici;
- incontri elettrici di serrature;
- magneti delle porte tagliafuoco;
- impianti di diffusione sonora, con verifica e riparazione dei microfoni, amplificatori ed altoparlanti e con sostituzione, ove occorra, di ogni accessorio di collegamento;
- impianti fonia-dati in rete Ethernet di qualsiasi Categoria, compreso terminali lettori di presenza con badge, mediante verifica e riparazione ovvero sostituzione di frutti presa a connettore e di ogni relativo accessorio.

Impianti di aspirazione (cappe, ecc.)

Mantenimento del regolare funzionamento delle cappe aspiranti, ovvero di qualsivoglia apparecchiatura di tipo industriale a servizio dell'edificio, che comprende ogni opera di revisione, riparazione ovvero sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili di:

- elettroaspiratori o parti di essi (motore, chiocciola, girante, ecc.);
- telesalvamotori;
- relè termici;
- motori elettrici con rifacimento avvolgimento;
- cuscinetti;
- morsetteria e cablaggi elettrici;
- pulsanti di avviamento e teleruttori;
- supporti antivibranti;
- pezzi speciali delle tubazioni in PVC di aspirazione;
- rimozione di corpi estranei e pulizia accurata dei condotti di aspirazione.

Centralini ed impianti video - citofonici e apriporta

Mantenimento del regolare funzionamento di centralini citofonici e videocitofonici, linee interne ed interrate, posti interni ed esterni, comandi apriporta, compresi gli interventi su chiamata, l'immediato ripristino del funzionamento, nonché la riparazione e sostituzione di schede, apparecchi, parti e componenti inclusi tratti di linee eventualmente danneggiate.

1.2.3 Manutenzione riparativa degli impianti idrosanitari

Mantenimento del regolare funzionamento, anche qualora ciò dovesse comportare un maggiore impegno in relazione allo stato di degrado, di ogni impianto e componente del sistema idrico, a partire dal contatore fino all'apparecchio di utilizzo, tra cui:

- impianti di adduzione e distribuzione di acqua mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di: rubinetti (rompigoccia, cartuccia, guarnizioni, meccanismo dell'alzatappo, flessibili o cannette di adduzione);
- valvole di intercettazione;
- saracinesche; galleggianti, batterie, guarnizioni per cassette di scarico e scaldacqua (resistenza, termostato, flessibili, valvoline);
- impianti di adduzione acqua mediante la riparazione di tratti di tubazione, di qualsiasi materiale, mediante innesti;
- impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione di vasi igienici, orinatoi, lavabi, lavabi a canale, bidets, lavelli, scatole sifonate, piatti doccia e vasche compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili dei sifoni e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico; (manicotto cacciata, guarnizione wc, piletta di scarico delle docce etc.);
- impianti di sollevamento acqua mediante la verifica delle elettropompe che prevede la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, quali: premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, telesalvamotori, nonché l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici;
- terrazze e tetti con riparazione di bocchettoni, pluviali esterni, grondaie, scossaline e converse;
- riparazione di pluviali interni, colonne acqua e braghe scarichi orizzontali;
- cabine idriche con verifica degli impianti che prevede la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, degli accessori idraulici quali: saracinesche, valvole, rubinetti a galleggiante e galleggianti di qualunque dimensione, raccordi, nonché la sostituzione dei coperchi in fibrocemento;
- accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili di sedili coprivaso, di portasapone (anche liquido), di portacarta sia igienica che asciugamani.

Nel caso in cui i componenti necessari da sostituire per la riparazione di un rubinetto o di uno scaldacqua non risultassero più in commercio separatamente, l'Impresa dovrà provvedere alla integrale sostituzione del rubinetto, cassetta di sciacquamento o dello scaldacqua con altro, delle medesime caratteristiche, tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire

1.2.4 Espurgo pozzi neri

Il servizio prevede la disotturazione di canalizzazioni ed espurgo pozzi neri negli edifici oggetto del presente appalto a mezzo autobotte.

Il servizio contempla le seguenti principali tipologie di intervento, salvo più precise indicazioni che all'atto esecutivo potranno essere impartite dal Comune:

- vuotatura e disotturazione canalizzazioni o tubazioni fognarie ed espurgo pozzi neri, vasche Imhoff e similari;
- eliminazione pozzi neri e formazione di relativo by-pass, ove possibile e comunque in conformità ai relativi regolamenti locali.

Le diverse tipologie dei lavori risultano più dettagliatamente come segue:

- Espurgo delle fosse contenenti liquami assimilabili a pozzi neri, canalizzazioni, scarichi in genere, sino all'allacciamento stradale, a mezzo autobotte espurgante munita di lancia idraulica a pressione, con autista ed operatore, inclusi carburante, lubrificanti, oneri di smaltimento ecc. in qualsiasi edificio e relative pertinenze, compreso ogni altro onere richiesto o necessario, anche per campionamenti, analisi, ecc.;
- Ove consentito e previsto permesso del Committente e dell'Ente preposto al rilascio di autorizzazione specifica, eliminazione di pozzo nero mediante la sua completa vuotatura e pulizia a mezzo autobotte espurgante, oneri di discarica compresi, disinfezione delle pareti interne con latte di calce, riempimento del medesimo con materiale inerte, formazione del letto di posa del tubo con un getto di calcestruzzo, costruzione del pozzetto d'ispezione (pareti interne intonacate con cemento fuso, compresi i raccordi con il tubo by-pass) e chiusino in cemento o carrabile in ghisa, se in zona con transito veicolare, posa del tubo by-pass con diametro uguale all'esistente e, comunque, non inferiore a 200 mm. Esecuzione di eventuali rappezzi della pavimentazione di qualsiasi tipo, il tutto per dare un lavoro eseguito a perfetta regola d'arte.

Quest'ultimo magistero, in quanto ne risulti necessaria l'esecuzione, verrà avviato e compensato secondo le modalità ed a carico degli importi previsti per le attività extra canone.

Il servizio di espurgo dovrà essere eseguito con la periodicità necessaria ad evitare tracimazioni o malfunzionamento di fosse con conseguenti pregiudizi per l'igiene pubblica. Ogni conseguenza civile e penale per la mancata osservanza di quanto sopra, ricadrà sull'Appaltatore.

Tutti gli oneri derivanti dal carico, scarico e smaltimento del liquame di risulta prodotto dalle operazioni di espurgo e di ogni genere di rifiuto presente sulle aree interessate alla manutenzione, onere di discarica compreso, saranno a totale carico dell'appaltatore.

Quanto sopra dovrà essere svolto in conformità ai disposti del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

1.2.5 Manutenzione riparativa delle reti di adduzione ed utilizzazione gas (esclusi impianti termici e produzione acqua calda sanitaria)

Mantenimento del regolare funzionamento della rete di adduzione gas metano, con eventuale sostituzione di:

- valvole di intercettazione combustibile;
- elettrovalvole ed eventuale strumentazione;

- punti di prelievo gas;
- parti di condutture danneggiate o non idonee alle esigenze;
- centraline rilevazione fughe gas e ogni accessorio.

Resta stabilito che tutte le sostituzioni si intendono effettuate con materiali commerciali uguali alle parti da sostituire.

1.2.6 Manutenzione riparativa, di pulizia e di cancellazione scritte murali

Gli interventi dovranno essere eseguiti ogni qualvolta necessario e consistono in:

- Pulitura scritte vandaliche eseguita con un sistema a bassa pressione (0.5-1.5 bar) a vortice rotativo elicoidale con impiego di granulato neutro finissimo (carbonato di calcio con una granulometria di 5-300 micron e durezza 2.5 – 3 della scala di Mohs) con un consumo medio di acqua 5-10 lt/h, o analoghi;
- Applicazione di prodotti antiscritte sacrificali, costituiti da emulsioni di cere micronizzate dotate di buona penetrazione sui supporti, dove dovranno formare una pellicola protettiva senza alterarne il colore;
- Ripresa intonaco tinta su tinta.

1.2.7 Mantenimento a norma cartellonistica vie di fuga

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento necessario o richiesto, in particolare la seguente manutenzione riparativa:

- Rimozione e trasporto alle pubbliche discariche di segnaletica di sicurezza fuori norma o deteriorata;
- Fornitura e posa in opera, in numero, dimensioni e dislocazione conforme alla normativa vigente, di segnaletica di sicurezza come definita dall'art. 162 del D.L.vo 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, comprese le planimetrie "Voi siete qui", da posare a parete, a bandiera o a soffitto – secondo necessità dettata dalle caratteristiche dei luoghi – a mezzo tasselli od altro sistema meccanico o chimico e della stessa tipologia e qualità di quella sostituita.

1.3 Manutenzione programmata

Per Servizio di manutenzione programmata si intende, oltre a quanto già previsto (v. definizioni), anche il complesso delle attività manutentive periodiche conservative e predittive a carattere ordinario da effettuare secondo un cronoprogramma, che hanno come finalità la verifica ed il mantenimento, ovvero il ripristino in buono stato conservativo e di funzionamento in sicurezza delle strutture edili, impiantistiche, ecc. di tutti i Beni affidati.

Ove prevista, la periodicità minima della manutenzione a cui si dovrà fare riferimento è stabilita ed indicata nei successivi articoli del presente Capitolato, come modificata ed integrata in sede d'offerta dall'Appaltatore. Ogni inconveniente rilevato nel corso delle verifiche, dovrà essere prontamente eliminato mediante l'esecuzione degli interventi di manutenzione e riparazione a regola d'arte (compresi nel canone).

Le attività incluse nel predetto servizio di manutenzione programmata richiedono la revisione iniziale di ogni elemento costitutivo degli immobili e degli impianti (tramite apposito servizio ispettivo); l'effettuazione della revisione dovrà, in sede attuativa, essere documentata e controfirmata dal soggetto istituzionalmente responsabile della struttura. Tutte le attività di questo servizio dovranno essere riportate sul registro dell'edificio.

Il tempo massimo per l'esecuzione delle manutenzioni programmate è stabilito nel programma degli interventi che l'Appaltatore ha offerto in sede di gara; in caso di ritardo restano applicabili alla fattispecie le penali previste dal capitolato.

Sono comprese nel servizio di manutenzione programmata anche le manutenzioni riparative individuate dall'appaltatore nell'ambito del servizio ispettivo periodico; in questa ipotesi, l'appaltatore è tenuto a registrare l'intervento nel sistema informativo nel giorno stesso della sua individuazione e la riparazione dovrà avvenire nei termini contrattualmente previsti.

Le attività incluse nei predetti servizi di manutenzione programmata rientrano nella contabilizzazione a canone.

1.3.1 Manutenzione programmata delle componenti edili ed assimilate

INTERVENTI SU STRUTTURE E RIVESTIMENTI

Coperture e tetti a falda

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la pulizia almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario), ovvero con periodicità minore qualora lo stato dei luoghi lo richieda, dei canali di scolo, compresi pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche, compreso asporto dei materiali di risulta e oneri di discarica. Rientrano tra i materiali che l'Impresa è tenuta a rimuovere anche quelli provenienti dal naturale deposito, quali fogliame, terriccio, carcasse di animali, ecc...;
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dello stato di conservazione della copertura e dei relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sistemazione con ripristino di coppi smossi, coppi rotti e/o mancanti;
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dello stato di conservazione delle lattonerie, compreso il loro mantenimento in efficienza anche mediante sostituzione di accessori, pezzi speciali (imbocchi, sfiati, ecc..) ed elementi di fissaggio.

Coperture piane (tetti, terrazzi e balconi)

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la pulizia grossolana almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) di tutta la superficie della copertura dei canali di scolo, compreso pozzetti (alla base dei pluviali), griglie e pozzetti di intercettazione ed ogni altro manufatto atto allo smaltimento delle acque meteoriche, compreso asporto dei materiali di risulta ed oneri di discarica.

Rientrano tra i materiali che l'Impresa è tenuta a rimuovere anche quelli provenienti da naturale deposito, quali fogliame, terriccio, carcasse di animali, ecc...;

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dello stato di conservazione della copertura e relativi accessori (camini, antenne, impianto di protezione scariche atmosferiche, ecc..) anche mediante sistemazione delle guaine impermeabili, delle relative sigillature, dei trattamenti protettivi e accessori;
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dello stato di conservazione mediante diserbo delle fughe dei quadroni in cls, ripristini del rivestimento con sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti.

<u>Rivestimenti esterni (intonaci, piastrelle, ecc..)</u>

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dei rivestimenti esterni mediante esame a vista e ripristino, risoluzione di eventuali distacchi, rotture o parti ammalorate, previa preparazione del fondo con relativa ripresa della tinteggiatura.

<u>Pavimentazioni esterne</u>

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) delle pavimentazioni esterne, camminamenti di varia natura mediante esame a vista e ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi (cordonate, cordoli di varia natura) della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale, pietra artificiale, legno, pavimenti speciali, ecc…), taglio radici e piccoli movimenti terra.

<u>Rivestimenti interni</u>

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dei rivestimenti interni mediante esame a visita e sostituzione di elementi deteriorati, rotti e/o mancanti di tipologia similare al fine di garantire le condizioni di sicurezza.

Pavimentazioni interne

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) delle pavimentazioni interne di qualsiasi natura, compreso rivestimenti di scale, e pianerottoli, mediante esame a visita e ripristino delle stesse al fine di garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi costitutivi della medesima natura, tipologia o essenza (piastrelle, parquet, pietra naturale, pietra artificiale, pavimenti in legno di varia essenza e natura, pavimenti speciali, prefiniti, plastici, flottanti ecc…).

Murature ed Intonaci e controsoffiti

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) delle integrità delle murature ed intonaci, sia orizzontali e verticali e verifica visiva e meccanica degli elementi di sostegno delle controsoffittature di qualsiasi natura, compresa la ripresa di eventuali parti ammalorate o decadenti a seguito di lavorazioni. Eventuale sostituzione o integrazione di elementi costitutivi per garantire la loro stabilità ed integrità.

Tinteggiature

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) delle tinteggiature di qualsiasi natura;
- la tinteggiatura di tutte le parti per le quali la S.A. ravvisa la necessità;
- la tinteggiatura totale, almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario), delle cucine e dei locali annessi e ad uso del personale di cucina (dispense, servizi, ecc..) inclusa l'esecuzione di tinteggiature o

riprese delle stesse a seguito di avvenuti interventi edili e secondo prescrizioni degli enti preposti in materia di igiene/sicurezza.

INTERVENTI DA FABBRO

Parti meccaniche e/o metalliche

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) e (ove necessario) lubrificazione delle attrezzature ludiche metalliche e panchine e/o con fissaggi metallici sia interne che esterne site nei campi gioco di pertinenza. Andranno in particolare verificate la staticità delle strutture, le saldature, le parti mobili e comunque tutte le superfici che possano entrare in contatto anche accidentale con gli utenti al fine di assicurare l'assenza di asperità, schegge, sbavature, ruggini, ecc. che possano procurare lesioni alle persone. Ogni inconveniente dovrà essere prontamente eliminato garantendo la perfetta manutenzione del manufatto;
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) e (ove necessario) lubrificazione dei meccanismi di apertura e chiusura (maniglie, cremonesi, cavi, contrappesi, cardini, dispositivi ad anta a ribalta, guide, cerniere, serrature ecc.) dei serramenti di finestra e porta con eventuale sostituzione e/o riparazione delle parti rotte o difettose.

Serramenti interni ed esterni

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario), registrazione e (ove necessario) lubrificazione/ingrassaggio dei serramenti esterni ed interni in allumino e ferro o pvc, delle guide, delle persiane in alluminio e ferro, con relative ferramenta e maniglierie allo scopo di garantirne la perfetta tenuta, conservazione, integrità e funzionalità.

INTERVENTI DA FALEGNAME/SERRAMENTISTA SU ELEMENTI LIGNEI O PLASTICI (E/O SIMILARI)

Serramenti interni ed esterni in legno e altre parti in legno e/o plastica

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario), registrazione e (ove necessario) lubrificazione/ingrassaggio dei serramenti esterni ed interni legno, delle guide, delle persiane in legno,

avvolgibili, con relative ferramenta, maniglierie e accessori, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità;

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) delle parti in legno e (ove necessario) trattamento di impregnante, previa cartavetratura per poter eliminare schegge ed asperità delle parti in legno (attrezzature ludiche interne ed esterne ed arredo urbano, panchine, cestini ecc..);
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) degli avvolgibili e delle serrande in plastica e assimilabili allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità;
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) delle parti in plastica e assimilabili di attrezzature ludiche interne, esterne ed arredo urbano, panchine, cestini ecc, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità.

INTERVENTI SU TENDAGGI

Tende e accessori

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dei meccanismi di movimentazione delle tende parasole, veneziane, oscuranti e zanzariere, allo scopo di garantirne la perfetta conservazione, integrità e funzionalità.

INTERVENTI DA VETRAIO

Vetri

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) delle parti in vetro e assimilabili dei serramenti di qualsiasi tipo, compreso l'esecuzione della stuccatura e/o siliconatura, secondo la tipologia originale, allo scopo di garantirne la perfetta tenuta, conservazione, integrità e funzionalità.

INTERVENTI SU AREE DI PERTINENZA

Cortili e piazzali interni ed esterni

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:

- la verifica due volte all'anno dei cortili interni ed esterni mediante esame a vista e ripristino della pavimentazione e relativi accessori (griglie, chiusini, boccaporte, ecc..) al fine di ottenere la complanarità e garantire le condizioni di sicurezza, mediante integrazione, sostituzione, riparazione di parti o elementi

costitutivi della medesima natura (ghiaia, piastrelle, betonelle, asfalto, pietra naturale e/o artificiale, pavimenti speciali, pavimenti antitrauma, ecc…), taglio radici e piccoli movimenti terra;
- la pulizia trimestrale delle griglie e dei manufatti atti al deflusso delle acque meteoriche nonché delle griglie di aerazione, dei relativi accessori e delle intercapedini, bocche di lupo, canali, ecc. al fine di garantire il corretto funzionamento degli stessi.

1.3.2 Manutenzione programmata degli impianti elettrici e speciali

Impianti elettrici

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dei quadri elettrici mediante pulizia degli stessi e all'interno degli stessi, serraggio giunzioni morsettiere, controllo carpenterie con particolare riguardo al funzionamento delle serrature a chiave e del mantenimento del grado di protezione, prova manuale degli interruttori automatici (in particolare test relè differenziali);
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) delle linee elettriche (stato delle canalizzazioni, dei conduttori, serraggio delle giunzioni nei cassetti di derivazione e di transito) impianti citofonici e videocitofonici, chiamate commessi e/bidelli, impianti di diffusione sonora ed allarme;
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) degli impianti di aspirazione (prove di funzionamento, controllo apparecchiature) in modo da garantire l'efficienza dei sistemi e prevenire le eventuali anomalie;
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dell'impianto di terra (controllo dell'impianto, verifica del valore di resistenza verso terra), impianto parafulmini e linee dati;
- la verifica almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) dei frutti presa a connettore degli impianti fonia-dati in rete Ethernet di qualsiasi Categoria, dei terminali lettori di presenza con badge, mediante esame a vista e prove strumentali, compresa pulizia.

Per gli impianti di terra, parafulmini e cabine le verifiche saranno semestrali.

1.3.3 Manutenzione programmata degli impianti idrosanitari

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:
- due volte all'anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica degli impianti idrosanitari di tutti gli edifici scolastici ed assimilabili allo scopo di garantirne la perfetta funzionalità che, per la mancanza di utenti diretti, potrebbe venire a mancare in quanto senza segnalazione;

- almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) si dovrà provvedere alla verifica visiva di tutte le linee di alimentazione e distribuzione fino alle singole utenze, compresa la verifica dello stato di efficienza;
- almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) si dovrà provvedere alla pulizia o sostituzione, a causa del calcare, di tutti i rompigoccia, rubinetti sottolavello di ogni rubinetto nei servizi igienici, soffioni di docce;
- almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) si dovrà provvedere alla pulizia o sostituzione di ogni sifone e/o piletta.

1.3.4 Manutenzione programmata delle reti di adduzione ed utilizzazione gas (esclusi impianti termici e produzione acqua calda sanitaria)

Dovrà essere eseguito, con qualsiasi apprestamento (compreso nel canone), ogni tipologia di intervento programmabile per garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'appalto, in particolare la seguente manutenzione programmata nei primi tre mesi dell'appalto e successivamente con la cadenza indicata:
- due volte all'anno si dovrà provvedere ad una accurata verifica degli impianti gas di tutti gli edifici scolastici ed assimilabili allo scopo di garantirne la perfetta funzionalità che, per la mancanza di utenti diretti, potrebbe venire a mancare in quanto senza segnalazione, in particolare dovranno essere verificati mediante esame a vista e mediante adeguata strumentazione le seguenti parti d'impianto:
- valvole di intercettazione combustibile;
- elettrovalvole ed eventuale strumentazione;
- punti di prelievo gas;
- parti di condutture danneggiate o non idonee alle esigenze;
- centraline rilevazione fughe gas e ogni accessorio.

Resta stabilito che tutte le sostituzioni si intendono effettuate con materiali commerciali uguali alle parti da sostituire.

1.4 Programmi di manutenzione

Il Programma Operativo degli Interventi rappresenta il quadro di riferimento in cui collocare i successivi programmi per operare a breve e medio termine.
Il Programma degli Interventi di Manutenzione dovrà essere elaborato e aggiornato e sottoposto all'approvazione del Responsabile del Procedimento con cadenza semestrale.
Il mancato rispetto di quanto sopra definito, comporterà l'applicazione della relativa penale.
Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di richiedere la stesura di programmi speciali e limitati a parti degli immobili, variando gli stessi programmi già approvati, senza che l'Appaltatore possa avanzare alcuna richiesta di compensi o modifiche contrattuali.
Per talune tipologie di intervento, il programma di manutenzione tiene conto delle attività svolte negli edifici. A titolo di esempio, le pitture vanno programmate entro la primavera, la relativa esecuzione si concentra

quasi totalmente nei mesi estivi, sia perché negli edifici scolastici le attività didattiche sono sospese, sia perché gli uffici sono meno frequentati per via delle ferie estive del personale.

1.5 Note sui programmi manutentivi

Nell'ambito della manutenzione programmata, sopra definita, l'Appaltatore deve operare nei luoghi e nei tempi autorizzati nel rispetto del personale e del patrimonio affidato, mediante personale e attrezzature e mezzi propri. L'Appaltatore dovrà provvedere sempre e comunque al ripristino del bene deteriorato.

Non gli è consentita, se non previa autorizzazione scritta da parte del Responsabile del Procedimento, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità e la sicurezza dell'immobile, della macchina o dell'impianto. Le riparazioni e le sostituzioni dovranno sempre essere eseguite dall'Appaltatore in modo da garantire in efficienza il servizio. Ogni intervento dovrà comprendere le relative assistenze, sia di tipo murario che per opere da fabbro o da vetraio.

Gli interventi dovranno essere comprensivi anche di tutte le attività propedeutiche, quali demolizioni, parzializzazioni e la loro rimessa in servizio. Le sostituzioni dovranno essere comprensive delle attività connesse allo smontaggio e rimontaggio dei componenti e sottocomponenti dell'impianto. Sono pure a carico dell'Appaltatore gli oneri di ricerca guasti, che nel caso di ricerca perdite idriche devono essere effettuati con metodi e tecniche non distruttive.

L'Appaltatore dovrà fornire tutti i materiali di ricambio necessari a garantire la completa funzionalità ed affidabilità degli impianti stessi.

I materiali devono essere conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle migliori marche in commercio. Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero.

L'Appaltatore deve essere in grado di provvedere alla ricostruzione di quei particolari obsoleti non più reperibili sul mercato e non sostituibili con altri aventi la medesima funzionalità.

Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostituite dovranno essere allontanati dagli immobili e/o dagli impianti nel pieno rispetto della normativa vigente a cura e a spese dell'Appaltatore, salvo diverse disposizioni scritte da parte del Committente.

Nel caso di manutenzioni agli impianti, gli interventi avranno luogo con cadenze conformi ai libretti di manutenzione del Costruttore delle apparecchiature e, comunque, con cadenze tali da garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione programmata non devono in alcun modo penalizzare il regolare svolgimento delle attività all'interno dei locali degli immobili.

Il Capitolato fornisce l'indicazione, da intendersi non esaustiva, della frequenza e degli interventi da eseguire per il mantenimento degli immobili e delle principali apparecchiature, essendo onere dell'Appaltatore quello di gestire e manutenere le stesse nel modo più corretto ed efficiente provvedendo immediatamente alla esecuzione di tutte le opere che, dai riscontri effettuati, dovessero rientrare tra quelle disciplinate nel sistema di Manutenzione Programmata, nonché alla tempestiva segnalazione, accompagnata dai progetti, allegati

tecnici e computi metrici per tutte le opere di risanamento di situazioni che dovessero risultare compromesse e per le opere di adeguamento funzionale, tecnologico e normativo che dovessero risultare necessarie.

Le frequenze e le modalità di esecuzione degli interventi, il cui elenco completo è quello redatto dall'Appaltatore in sede di gara, sono contenute nel Programma Operativo degli Interventi.

Il Responsabile del Procedimento si riserva di approvare le modifiche al programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività svolte nei vari edifici/aree affidati.

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti UNI e CEI.

Nell'ambito di questo servizio, l'Appaltatore, secondo il prestabilito programma e/o sulla base di specifiche segnalazioni o richieste, dovrà prontamente eseguire gli interventi necessari al ripristino della corretta funzionalità dei beni affidati, al fine di raggiungere gli obiettivi del servizio appaltato.

Nel caso in cui le parti necessarie da sostituire per la riparazione di un componente edilizio non risultassero più in commercio separatamente, l'Appaltatore dovrà provvedere all'integrale sostituzione del componente stesso con altro avente le medesime caratteristiche tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

Conseguentemente alla "verifica" o "controllo" dell'oggetto della manutenzione si hanno le seguenti possibilità:

- non si è riscontrata nessuna anomalia;
- si è riscontrata una anomalia tale da richiedere un intervento di manutenzione e quindi:
  - se l'intervento richiesto è tale da rispondere alla definizione di "intervento di manutenzione correttiva (a guasto) o straordinaria di lieve entità" entro l'importo della franchigia si esegue l'intervento;
  - se l'intervento richiesto è tale da rispondere alla definizione di "intervento di manutenzione correttiva (a guasto) o straordinaria" ma di importo superiore alla franchigia, si osservano le modalità operative previste per gli interventi extra canone.

Gli interventi di manutenzione programmata previsti nel canone, da intendersi come prestazioni minimali, descritti nel presente Capitolato, sono integrati come da offerta dell'Appaltatore presentata in sede di gara.

1.6 Materiali ed attrezzature

I materiali da impiegare per le varie attività comprese nei servizi dovranno avere caratteristiche corrispondenti a quanto stabilito nelle leggi e regolamenti ufficiali vigenti in materia; in mancanza di particolari prescrizioni dovranno essere delle migliori qualità esistenti in commercio in rapporto alla funzione a cui sono destinati e non essere nocivi alla salute di persone od animali.

L'Appaltatore si dovrà munire di tutti gli strumenti ed attrezzature necessarie a svolgere le attività progettate in modo sicuro; tutte le attrezzature dovranno essere opportunamente marchiate IMQ, CE o altri marchi equivalenti.

In ogni caso sia i materiali che le attrezzature dovranno essere conformi al D.Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto riguarda le soluzioni tecniche da adottare per taluni interventi, si dovranno preferire quelle che consentono di uniformare e standardizzare i risultati e le configurazioni finali alle soluzioni già positivamente adottate dal Committente. Ad esempio, relativamente alle riparazioni o sostituzione di apparecchi per illuminazione di sicurezza, si dovranno uniformare gli standard alle soluzioni più performanti già adottate, che verranno indicate dal Responsabile del procedimento.
Tale criterio, comunque, dovrà essere adottato non solo per gli impianti tecnologici, ma ad esempio per le pitture, per i serramenti, ecc.

1.7 Prescrizioni generali valide per tutti i servizi e le gestioni a canone

1.7.1 Generalità

I servizi in appalto sono da intendere come servizi prestazionali, in cui il gestore del servizio, a fronte di un corrispettivo, si impegna a dare un risultato globale secondo quanto indicato nei singoli capitoli specifici del capitolato.

Il risultato prestazionale consiste:

- nella compilazione, implementazione ove mancanti, e/o aggiornamento degli inventari dei vari impianti o Beni forniti dal Committente, via via che i servizi vengono erogati, finalizzando questa attività ad una più completa disponibilità di informazioni relative ai beni in manutenzione;
- nel rilievo delle caratteristiche dei componenti i vari Beni e relativo aggiornamento di un data base manutentivo, che verrà popolato nel corso della durata contrattuale;
- nella formazione, rilievo e aggiornamento della localizzazione degli impianti o Beni su base informatica, che dovrà riportare i vari Beni e componenti, utilizzando i simboli relativi, riconducibili a normative specifiche, base che verrà arricchita via via che l'Appaltatore acquisisce conoscenza dei Beni;
- nella compilazione dei Registri degli edifici;
- nell'individuazione dello stato degli oggetti e della loro rispondenza normativa e, nel caso, nelle proposte dettagliate di piani di intervento;
- nella esecuzione delle operazioni di manutenzione programmata periodica (e d'ogni altro tipo) previste e negli interventi necessari per garantire l'efficienza dei «Beni» e la rispondenza alle leggi ed alla normativa;
- nella fornitura al Responsabile del procedimento di tutti i dati necessari per avere la conoscenza dello stato del patrimonio e delle gestioni affidate, delle operazioni e degli interventi fatti, confrontati fra periodicità prevista e intervento effettivo;
- nel garantire il perfetto funzionamento delle gestioni affidate, qualsiasi cosa succeda, ovvero che non ci siano guasti o interruzioni nel funzionamento, e nel caso, vengano riparati nel più breve tempo possibile; tale riparazione è compresa nel canone;

- nel mantenimento in efficienza degli impianti ed attrezzature, con operazioni periodiche nel rispetto della normativa e/o delle prescrizioni tecniche;
- nella esecuzione di operazioni di manutenzione riparativa, programmata, preventiva, predittiva e ciclica;
- nel garantire un servizio di reperibilità specifico.

Sono esclusi dal canone, ma si applica comunque la franchigia e quindi il Committente corrisponde all'Appaltatore la differenza tra il saldo e l'importo di franchigia, gli interventi e la fornitura di materiali relativi a:

- riparazione di danni dovuti ad atti di vandalismo;
- riparazione di danni specifici dovuti ad eventi meteorologici straordinari (alluvioni, trombe d'aria e simili).

Poiché le attività o le prescrizioni si riferiscono alle norme del CEI e dell'UNI, nelle quali si usano dizioni del tipo "è raccomandabile" o "sarebbe opportuno" e simili, resta inteso che tali dizioni equivalgono, in relazione al capitolato, a prescrizioni obbligatorie per l'Appaltatore. Le prescrizioni delle stesse norme, con l'avvertimento di cui sopra, fanno parte degli obblighi di contratto.

Anche se il servizio è pagato a canone, le singole operazioni vengono codificate e l'Appaltatore dovrà rendicontare il suo operato come per tutti gli altri interventi compresi nel Global Service, con la compilazione di rapporti di intervento, inserimento nella gestione informatica, ecc…

Le gestioni impiantistiche, salvo diversamente indicato, saranno compensate in maniera forfetaria; nei canoni è compresa la manodopera e il materiale di consumo e i pezzi di piccola entità, salvo non diversamente espresso nelle singole gestioni.

Le spese tutte, inerenti alle assicurazioni infortuni e sociali, sono a carico dell'Appaltatore e si intendono compensate nei prezzi a canone.

1.7.2 Oneri e prescrizioni particolari per l'Appaltatore

L'Appaltatore dovrà, nell'esecuzione del servizio, osservare tutte le vigenti prescrizioni di legge che regolano la materia.

L'Appaltatore dovrà provvedere, con oneri a suo carico, ad eventuali interventi integrativi, qualora a giudizio insindacabile del Responsabile del procedimento venissero riscontrate esecuzioni non regolari o non a perfetta regola d'arte.

Sono altresì in particolare a carico dell'Appaltatore i seguenti oneri:

- eventuali variazioni nell'ordine di esecuzione degli interventi, disposte dal Responsabile del procedimento, senza comportare compensi o indennità aggiuntive;
- tutti gli oneri relativi alla conduzione del cantiere;
- le spese per eventuali concessioni temporanee relative ad accessi provvisori od occupazioni di spazi pubblici;

- l'obbligo di adottare idonee misure di sicurezza e protettive a tutela dell'incolumità delle persone;
- l'assunzione da parte dell'Appaltatore del rischio economico e tecnico nell'esecuzione degli interventi.

1.7.3 Consegna dei Beni

I Beni, di cui all'Allegato 1 del presente volume, vengono consegnati nelle condizioni di fatto in cui si trovano.

L'Appaltatore dovrà, entro 30 gg. (trenta) dalla consegna, effettuare a proprie cure e spese, una verifica del regolare funzionamento o dello stato dei Beni o della rispondenza alle norme, dando comunicazione al Responsabile del procedimento degli eventuali inconvenienti riscontrati.

Gli eventuali interventi necessari per il ripristino della funzionalità dei Beni consegnati, qualora d'importo non superiore alla franchigia, si intendono compresi nel corrispettivo a canone e saranno effettuati a cura e spese dell'Appaltatore secondo un programma da stabilire in accordo con il Responsabile del procedimento.

Qualora non vengano segnalati inconvenienti, il Bene sarà ritenuto perfettamente idoneo alla funzione che deve svolgere.

1.7.4 Prescrizioni sulle modalità di esecuzione degli interventi

Tutti gli interventi devono essere eseguiti secondo la migliore regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni del Responsabile del procedimento, in modo che gli impianti e le opere corrispondano perfettamente a tutte le condizioni stabilite nel presente capitolato ed alla normativa vigente.

L'Appaltatore è pienamente responsabile degli eventuali danni arrecati, per fatto proprio e dei propri dipendenti, alle opere ad esso affidate.

L'esecuzione degli interventi dovrà essere coordinata e subordinata alle esigenze e soggezioni di qualsiasi genere che potranno sorgere, anche se relativi all'utilizzo dei locali o servizi, che non dovrà essere interrotto.

Gli operai utilizzati dall'Appaltatore negli interventi di manutenzione potranno essere allontanati dal cantiere se considerati, da parte del Responsabile del procedimento, non idonei all'intervento da svolgere. Su ordine scritto da parte del Responsabile del procedimento l'Appaltatore dovrà tempestivamente provvedere alla sostituzione.

1.7.5 Reperibilità relativa alla gestione e alla manutenzione degli impianti

L'Appaltatore dovrà comunicare apposito recapito telefonico in funzione 24 ore su 24 ore ed eventualmente apporre idonea segnalazione su ogni impianto.

Per ogni gestione ed ogni impianto affidato dovrà essere operante il servizio di reperibilità affidato a persona qualificata in grado di intervenire sui Beni in qualsiasi momento del giorno e per tutti i giorni dell'anno, festivi compresi; ogni intervento di tale natura sarà compensato nei canoni previsti.

Ai fini delle penali gli interventi sono equiparati alle emergenze.

1.7.6 Programmazione e registrazione delle operazioni

Tutte le operazioni previste o richieste o comunque necessarie vanno codificate, specificate e adattate al singolo Bene, e gestite all'interno di una programmazione degli interventi complessiva, predisposta dall'Appaltatore e da sottoporre ad approvazione del Responsabile del procedimento.

L'Appaltatore dovrà compilare il "registro dell'edificio" su cui annoterà le date degli interventi di controllo effettuati e delle operazioni eseguite unitamente alla firma del proprio operatore che le esegue e la controfirma del Responsabile dell'attività che si svolge nel Fabbricato (o suo delegato). Inoltre le stesse operazioni dovranno essere visibili e consultabili mediante il software di gestione del servizio.

1.7.7 Modalità di gestione delle chiavi

La tenuta delle chiavi e le modalità di gestione delle medesime è stabilita dal Responsabile del procedimento. L'Appaltatore è tenuto ad attuare le istruzioni che il Responsabile impartirà all'atto della relativa definizione.

1.8 Edifici esclusi dalle attività di manutenzione programmata

Per gli edifici affidati appartenenti al Gruppo "A" elencati dell'Allegato 1, l'Appaltatore dovrà eseguire tutte le operazioni, oltre ad espletare tutti i servizi manutentivi e non manutentivi, previsti dal Capitolato d'Oneri.
La gestione delle attività svolte negli edifici del Gruppo "B" è affidata dal Committente a soggetti terzi (Associazioni, Enti, ecc.), ai quali competono contrattualmente o convenzionalmente le operazioni di manutenzione programmata di cui al paragrafo 1.3.
Pur vigendo tale previsione, per gli edifici del Gruppo "B" è richiesto all'Appaltatore l'espletamento delle funzioni e l'erogazione delle prestazioni previste nel Capitolato d'Oneri, ad eccezione di quanto afferente alla suddetta manutenzione programmata.
Tuttavia, su semplice richiesta del Committente, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare per gli edifici del Gruppo "B" anche le operazioni di manutenzione programmata. Resta inteso che, mentre l'Appaltatore è obbligato ad assicurare il servizio qui richiesto, il Committente non ha obbligo alcuno in tal senso, potendo decidere insindacabilmente di affidare il medesimo ad altro soggetto, sulla base di determinazioni di propria convenienza.
Allo scopo di disciplinare l'eventuale futuro affidamento anche della manutenzione programmata di uno o più edifici del Gruppo "B" all'Appaltatore, è stato predisposto un apposito modulo d'offerta, nel quale l'Appaltatore espone i canoni per le attività di manutenzione programmata per i singoli edifici. Tali canoni saranno utilizzati esclusivamente nel caso in cui, nel corso dell'appalto, fosse formalmente richiesto all'Appaltatore di effettuare la suddetta manutenzione programmata su uno o più edifici del Gruppo in questione. I canoni, qualora utilizzati, sono sottoposti a revisione prezzi.
Resta inteso che l'ammontare dei suddetti canoni, pur facente parte dell'offerta economica, non contribuisce alla determinazione dell'importo contrattuale, dal quale pertanto rimane escluso.

B – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE ED ATTIVITA' ASSIMILATE

2 Gestione, Conduzione e Manutenzione delle componenti edilizie ed attività assimilate (a canone)

E' fatto salvo quanto già detto al capitolo "1.Generalità valevoli per i servizi manutentivi" del presente volume.

2.1 Obiettivi

La finalità di questo Servizio è quella di assicurare la corretta conduzione e gestione degli immobili e delle loro pertinenze, il mantenimento del loro stato di conservazione e la rispondenza normativa, mantenendo inalterate nel tempo la continuità dei servizi e le caratteristiche degli immobili stessi. Inoltre, il Committente ha come obiettivo quello di soddisfare ogni esigenza tecnico-gestionale in merito all'organizzazione e riorganizzazione delle attività svolte nei Beni consegnati, oltre a garantire una serie di servizi non vincolati alle attività interne ai Beni.

La conduzione, la gestione e la manutenzione degli immobili dovranno essere parte integrante, di una politica di miglioramento continuo che abbia come obiettivi la riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio e dei consumi energetici, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità.

2.2 Oggetto e campo di applicabilità

I Servizi di conduzione, gestione e manutenzione delle componenti edilizie degli immobili e le attività assimilate, riguardanti tutti gli edifici dell'Allegato 1 e tutti gli ambiti esterni di competenza comunale, riguardano tutte le tipologie edilizie presenti negli immobili e nelle loro pertinenze (compresi cortili, giardini, ecc.); se ne riportano alcune a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Coperture e sistemi di raccolta e scarico delle acque piovane;
- Pareti e partizioni esterne;
- Balconi, logge e passerelle;
- Pareti e partizioni interne;
- Pavimenti;
- Soffitti;
- Controsoffitti;
- Scale;
- Carpenteria/opere in ferro;

- Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici;
- Recinzioni;
- Scale e strutture metalliche;
- Serramenti interni ed esterni;
- Sistemi oscuranti;
- Reti di scarico delle acque usate, fino all'allacciamento alla rete fognaria pubblica.

2.3 Verifiche edili e monitoraggi strutturali

Per quanto riguarda le verifiche ai componenti edilizi degli edifici oggetto dell'appalto, assumono importanza particolare tutte quelle relative alla stabilità dei solai per evitare lo sfondellamento dei laterizi, quelle relative ai componenti edili di facciata e coperture e di qualunque altro componente edilizio per evitare qualsiasi tipo di caduta di materiali dall'alto. Parimenti importante è la rilevazione di fessurazioni o dissesti.

Importante anche la verifica del livello di degrado di strutture contenenti amianto, qualora lo stesso sia tale da provocare dispersione di fibre nell'atmosfera.

A tale scopo l'Appaltatore dovrà fare delle ispezioni periodiche agli edifici oggetto dell'appalto e dovrà, ove necessario o a richiesta del Responsabile del procedimento, fornire il personale in affiancamento ad eventuali tecnici che interverranno per indagini o prove per conto del Committente. L'Appaltatore è altresì tenuto a porre in opera strumentazioni tecniche specifiche per tenere sotto costante controllo le eventuali anomalie riscontrate, aventi lo scopo di prevenire danni alla pubblica incolumità.

Di tutto ciò l'Appaltatore rilascerà appositi verbali, redatti secondo le modalità prescritte dal Committente.

In particolare l'Appaltatore dovrà eseguire le verifiche e i controlli sotto elencati, e tutti quelli ritenuti necessari per assicurare la pubblica incolumità senza considerare esaustiva l'elencazione di seguito riportata.

Il corrispettivo per tali verifiche e controlli si intende compensato con i corrispettivi a canone.

STRUTTURA DI FONDAZIONE

- Verifiche a vista dove ispezionabili dei vespai aerati: infiltrazioni, sconnessioni periodicità 1 anno

STRUTTURA DI ELEVAZIONE

- Esami a vista e fornitura del personale e dei mezzi d'opera, in affiancamento a professionisti abilitati (questi a carico del Committente), finalizzati al controllo di strutture portanti, in particolare verticali (in muratura ed in cemento armato) ed orizzontali allo scopo di verificare la perfetta integrità delle stesse periodicità 1 anno
- Come sopra per verifiche statiche. Nel caso l'Appaltatore riscontrasse la presenza di lesioni, di disgregazioni o di ammaloramenti (in particolare per le strutture in cemento armato a faccia vista) o di qualunque altra manifestazione che possa rappresentare sintomo di situazioni anomale, l'Appaltatore

dovrà prontamente segnalare la situazione al Committente fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione periodicità 6 mesi

- Come sopra per il controllo di tutte le parti strutturali in vista, al fine di verificare la continuità della superficie: periodicità 1 anno

OPERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

- Come sopra per l'effettuazione di verifiche statiche da parte del Committente, anche strumentali e impiantistiche, per la pubblica e privata incolumità: periodicità 1 anno

TAMPONAMENTI E TRAMEZZATURE

- Controllo della continuità delle superfici di tamponamento e tramezzatura al fine di evidenziare cavillature, crepe o danneggiamenti: periodicità 1 anno
- Controllo della continuità della superficie di intonaci interni ed esterni: periodicità 1 anno

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Controllo della continuità della superficie di pavimento: periodicità 1 anno
- Controllo della stabilità della superficie di pavimento: periodicità 1 anno
- Controllo della continuità della superficie di rivestimento: periodicità 1 anno
- Controllo della stabilità della superficie di rivestimento: periodicità 1 anno
- Controllo della continuità e della stabilità delle superfici di rivestimento esterno di facciata, ove presente: periodicità 1 anno

SCALE INTERNE

- Verifica della continuità, stabilità e consistenza della ringhiera, anche attraverso saggi a campione: periodicità 1 anno
- Verifica dello stato dei singoli pilastrini e della balaustra se trattasi di ringhiera non continua: periodicità 1 anno

SERRAMENTI, CORPI ILLUMINANTI, ELEMENTI APPESI E/O SOSPESI

- Controllo dello stato e dei fissaggi dei serramenti e di tutti i corpi illuminanti ed elementi appesi (tubi, canali, controsoffitti, ecc.): periodicità 1 anno

VERDE

- Verifica della presenza di alberature, rami, siepi, etc, o parti di essi che possano in qualsiasi modo creare pericolo per la pubblica e privata incolumità e loro immediata segnalazione al servizio manutenzione del verde; in caso di pericolo imminente l'Appaltatore adotta provvedimenti quali transennature, recinzioni, ecc.

2.4 Prescrizioni generali per gli interventi di natura edilizia

2.4.1 Qualità e provenienza dei materiali

Per ciò che attiene la qualità e la provenienza dei materiali, il modo di esecuzione di ogni intervento di manutenzione, nonché l'ordine da tenersi nell'andamento degli interventi, si fa riferimento a quanto contenuto nel presente Capitolato e relativi allegati, alle Prescrizioni contenute nel Capitolato Speciale Tipo per appalti di lavori edilizi e nei Capitolati Programma per l'appalto degli impianti tecnologici edito/i dal Ministero dei LL.PP., anche se non materialmente allegati.

I servizi e le forniture, dovranno essere eseguiti secondo le condizioni stabilite dalla "Regola d'Arte". In particolare, i materiali occorrenti per l'esecuzione degli interventi oggetto dell'appalto dovranno essere della migliore qualità in commercio ed essere accettati dal Responsabile del Procedimento e se richiesto campionati senza alcun onere per il Comune.

Di norma essi proverranno da località e case costruttrici che l'Affidatario riterrà di sua convenienza, purché preventivamente notificati e purché i materiali corrispondano ai requisiti prescritti dalle Leggi, Norme o dal Responsabile del Procedimento.

Quando il Responsabile del Procedimento abbia denunziato una qualsiasi provvista come non atta all'impiego, l'Affidatario dovrà sostituirla con altra che corrisponda ai requisiti richiesti e/o alle qualità volute.

I materiali rifiutati dovranno essere sgombrati immediatamente dal cantiere a cura e spesa dell'Appaltatore.

L'Appaltatore resta, comunque, totalmente responsabile della riuscita degli interventi, anche per quanto dipenda dai materiali stessi, la cui accettazione non pregiudica in nessun caso i diritti del Comune in sede di collaudo.

Qualora l'Appaltatore, nel proprio interesse o di sua iniziativa, impieghi materiali di dimensioni, consistenza, o qualità superiore a quanto prescritto o con una lavorazione più accurata, ciò non gli darà alcun diritto ad un aumento dei prezzi stabiliti in offerta, pertanto i materiali verranno considerati con le dimensioni, la qualità ed il magistero stabiliti dal contratto.

Qualora, invece, venga ammessa dal Responsabile del procedimento, in quanto non pregiudizievole all'idoneità degli interventi oggetto dell'Appalto, qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o qualità dei materiali, ovvero una minor lavorazione, il Responsabile del Procedimento potrà applicare, in sede di contabilizzazione, una riduzione dei corrispettivi effettuata sulla base dei prezzi di riferimento.

2.4.2 Esecuzione dei servizi e conduzione dei Beni

L'Appaltatore potrà sviluppare i servizi nel modo che riterrà opportuno, la loro esecuzione dovrà comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio alla utilizzazione dei Beni in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nell'esecuzione dei servizi l'Affidatario dovrà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed impiegare materiale di ottima qualità ed appropriato agli impieghi.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza del Committente non esonera minimamente l'Appaltatore dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione dei servizi ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata.

Si stabilisce infatti che l'onere dell'Appaltatore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

Il Committente si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini e, ove occorra, di provvedere a sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriore alla esecuzione dei servizi.

L'esecuzione dei servizi urgenti, sia forfettari che a misura, potrà essere ordinata in qualunque momento e tali servizi dovranno essere eseguiti in qualsiasi giorno feriale e festivo dell'anno.

In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività svolte nei Beni, potrà essere richiesto di eseguire gli interventi anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Appaltatore possa accampare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.

Nell'ambito dell'appalto dei servizi manutentivi, l'esecuzione di opere e di interventi programmati, la cui consistenza e delimitazione è preventivamente definita, si fa riferimento alla legislazione sui lavori pubblici ed in particolare al Regolamento approvato con D.P.R. 207/2010.

Per ogni intervento che, a insindacabile giudizio il Responsabile del Procedimento, assume il carattere di «lavori» si dovranno predisporre e tenere i prescritti documenti contabili e di direzione (giornale dei lavori, libretto delle misure, liste in economia, registro di contabilità, verbali di consegna, sospensione, ripresa e ultimazione, ecc.) nella forma e con gli schemi che saranno definiti tra l'Appaltatore e il Responsabile del Procedimento.

2.5 Servizi accessori alla gestione delle componenti edilizie degli immobili

2.5.1 Obiettivi

Oggetto dei Servizi Accessori sono gli interventi finalizzati al mantenimento di un livello manutentivo qualitativamente ottimale, che garantisca la corretta fruizione, in conformità alle norme di sicurezza, delle aree esterne agli immobili di proprietà o nella disponibilità del Committente.

Le attività devono essere svolte attraverso un programma di interventi finalizzati al perseguimento di uno standard qualitativo ottimale per le singole aree, suddivise per tipologie e funzioni.

Le superfici ed i volumi indicati negli Allegati al Capitolato hanno carattere indicativo di riferimento; eventuali scostamenti non potranno costituire motivo di rivalse da parte dell'Appaltatore.

2.5.2 Campi di applicabilità

I Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili, riguardanti tutte le aree esterne di pertinenza degli edifici, interessano tutto il patrimonio edilizio di cui all'Allegato 1.

I sottoservizi riguardano:

- manutenzione delle componenti edilizie costituenti e delimitanti le aree grigie;
- manutenzione delle componenti edilizie situate nelle aree verdi o costituenti o delimitanti le stesse;
- manutenzione di tutto quanto presente nelle aree grigie e verdi (pozzetti, scarichi, panchine, cestini, giochi, attrezzature ginniche e simili, transenne, cartellonistica, ecc.).

Con il termine **aree grigie** si intendono le porzioni delle aree esterne, di pertinenza dei fabbricati, che non sono destinate a verde, ad es. le piazzole, i vialetti, i camminamenti, le piattaforme, le rampe, le scale, i gradoni, le sedute, ecc., compresi i relativi supporti, le fondazioni, le delimitazioni, i muretti, ecc.

2.5.3 Modalità operative

Manutenzione aree grigie

Il sottoservizio verrà reso da personale idoneo e con mezzi idonei, senza arrecare disturbo alle normali attività.

Per l'espletamento del sottoservizio l'Appaltatore dovrà prevedere:

- manutenzione di tutte le parti edilizie che formano e delimitano le aree grigie di pertinenza degli edifici e dei viali di accesso, dei marciapiedi e delle aree esterne di raccolta e smistamento;
- sgombero neve e spargimento sale, in di caso di nevicata (anche preventivamente), su tutte le superfici grigie o se necessario verdi oggetto dell'appalto (facendo attenzione a non danneggiare piante e arbusti). Il servizio dovrà essere reso in modo tale da consentire un sicuro accesso all'utenza, in caso di nevicata e/o gelata, con precedenza all'accesso presso i servizi di pubblica utilità;
- rimozione di formazioni di ghiaccio incombenti sul pubblico passaggio;
- manutenzione della segnaletica e dell'arredo urbano presente;
- pulizia di rotaie di scorrimento di cancelli elettrici o manuali presenti nelle aree oggetto del servizio;
- manutenzione dei cestini dei rifiuti posizionati all'interno delle aree, effettuato con le frequenze derivanti da necessità e/o da richiesta da parte del Responsabile del Procedimento;
- manutenzione portabiciclette (ovunque dislocate nel territorio comunale);
- pulizia accurata da qualsiasi tipo di rifiuto, fogliame o detrito in corrispondenza di griglie, tombini e canali di scolo, anche confinanti con aree verdi. A tal proposito si precisa che l'Appaltatore è tenuto ad intervenire anche più frequentemente di quanto previsto, qualora siano presenti rischi di intasamento e allagamenti. Allagamenti dovuti a mancata pulizia di griglie, tombini, canali di scolo, condotte, saranno imputati alla responsabilità dell'Appaltatore, che sarà tenuto all'immediato ripristino e ad eventuali risarcimenti per danni occorsi in seguito agli allagamenti.

Manutenzione componenti nelle aree verdi

Il sottoservizio consiste, oltre che nella pulizia delle componenti edilizie presenti nelle aree verdi, nella gestione ed esecuzione di alcuni piccoli interventi manutentivi normalmente prevedibili in un'area verde (manutenzione programmata o programmabile) fra cui:

- potature di essenze arboree, solo quando intralciano impianti o intasano grondaie o pluviali, previo concordamento con apposito settore o servizio preposto alla manutenzione del verde;
- effettuazione di esami a vista per valutare la stabilità e la sicurezza degli alberi;
- segnalazione, al servizio manutenzione del verde, delle necessità di intervento su eventuali alberi pericolosi, e di tutte le situazioni che a parere dell'Appaltatore possono costituire pericolo grave ed imminente a persone o beni; qualora il servizio preposto alla gestione del verde non sia in condizioni di intervenire per tempo l'Appaltatore delimita le aree pericolose ed informa gli utenti del pericolo in atto o potenziale.

L'Appaltatore ha inoltre l'obbligo di redigere l'Anagrafe delle attrezzature e dei giochi presenti nelle aree esterne oggetto dell'appalto.

C – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

3 Gestione, conduzione e manutenzione impianti tecnologici (a canone)

3.1 Premessa

Per la gestione, conduzione e manutenzione degli impianti è fatto salvo quanto già detto al capitolo "1.Generalità valevoli per i servizi manutentivi" del presente volume.

La presente sezione del capitolato riguarda tutti i tipi di Servizio (di Gestione, di Conduzione, di Manutenzione, di sorveglianza, di controllo, ecc.) relativamente agli Impianti ed alle altre componenti di servizio, anche di diversa natura, che non siano già oggetto del precedente capitolo; esse comprendono tutti gli interventi relativi alla conduzione ed alla manutenzione riparativa e programmata finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di quanto affidato ed in generale del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto.

L'Appaltatore dovrà assicurare, relativamente ai Beni affidati, la corretta conduzione e gestione, il mantenimento dello stato di conservazione e la rispondenza normativa, mantenendo inalterate nel tempo la continuità dei servizi e le caratteristiche delle opere.

La Gestione degli impianti, in particolare, dovrà essere condotta nell'ambito di una politica di miglioramento continuo che abbia come obiettivi la sicurezza, la riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio e dei consumi energetici, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità da parte degli utilizzatori.

Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri anche riferiti all'acquisizione dei materiali necessari e connessi interventi manutentivi a regola d'arte, nonché tutte le prove, analisi e verifiche allo stesso fine necessarie degli impianti tecnologici e speciali relativi ai Beni affidati.

Per tutti gli interventi sugli impianti rientranti nell'ambito di applicazione del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici - (G.U. n. 61 del 12 marzo 2008) e successive modifiche e integrazioni, l'impresa esecutrice dovrà essere abilitata ai sensi di legge e dovrà rilasciare, a cura di tecnico a ciò abilitato, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie.

Sul Registro di Edificio dovranno essere riportate, via via che saranno interessate dagli interventi, le caratteristiche tecniche di ogni singolo impianto e componente (modello, numero di matricola, tipo di motore, potenza assorbita, tensione di esercizio, grado di isolamento motore, ecc. ecc.) nonché le date e tipologie dei controlli periodici e degli interventi manutentivi effettuati, gli allarmi e falsi allarmi intervenuti e conseguenti interventi riparativi. Analoghe evidenze dovranno risultare dalla gestione informatica dei servizi oggetto dell'appalto.

Sono inclusi nel corrispettivo a canone gli interventi riparativi di qualsiasi genere sugli impianti ed ogni altra opera manutentiva a carattere ordinario, anche se non previste nell'elencazione degli interventi minimi di cui al presente Capitolato. L'Appaltatore sarà pertanto ritenuto responsabile ad ogni effetto per inconvenienti, danni o sinistri che dovessero derivare dal mancato funzionamento degli impianti di cui trattasi e/o interruzione di pubblico servizio.

Alla cessazione dell'appalto gli impianti affidati in gestione in base all'appalto medesimo, nel loro complesso, dovranno essere riconsegnati dall'Appaltatore all'Amministrazione comunale - se non in migliori condizioni di utilizzo - almeno nello stesso stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità presenti all'atto della consegna, salvo il normale deperimento d'uso.

Tutti gli interventi sugli impianti dovranno, per materiali, per dimensioni e per esecuzione, corrispondere alle norme per l'esecuzione e l'esercizio degli impianti elettrici pro tempore vigenti, in particolare il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modifiche e integrazioni, compilate dall'I.E.C. e dal C.E.I. ed approvate dall'A.E.I. e dall'U.N.F.I.E.L., nonché alle norme aggiuntive e regolamentari delle aziende e degli enti (società gas, ASL, VV.F., I.S.P.E.S.L., INAIL, ecc.) e del presente Capitolato.

Per regola generale, nell'esecuzione dei lavori, l'appaltatore dovrà attenersi alle migliori regole d'arte, nonché alle prescrizioni minime date per le principali categorie di lavoro.

Per tutte quelle categorie invece per le quali non si trovino stabilite speciali norme nel presente Capitolato, l'Appaltatore dovrà eseguire i migliori procedimenti prescritti dalla tecnica.

In osservanza della Legge 01.03.1968 n° 186, tutti i materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici devono essere realizzati e costruiti con la rigorosa osservanza delle norme emanate dal Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.) e dal Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.).

Resta inteso che devono essere comunque rispettate tutte le Leggi e normative tecniche pro tempore vigenti.

L'Appaltatore ha l'obbligo di acquistare tempestivamente e conservare in luogo idoneo un congruo numero di pezzi e materiali di ricambio degli organi degli impianti, in modo da provvedere con la massima prontezza alle necessarie sostituzioni nei casi di guasto, limitando al minimo indispensabile l'eventuale interruzione di esercizio.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di far eseguire, a sue spese, periodiche visite agli impianti, da parte degli Organi competenti, in contraddittorio con i Responsabili della gestione.

Tutti i lavori per riparazioni o sostituzioni di organi degli impianti e, in genere, tutte le opere di manutenzione, dovranno essere eseguite senza comportare pregiudizio alla normale attività degli impianti stessi. I lavori si svolgeranno in presenza di attività lavorativa, pertanto l'Appaltatore dovrà attenersi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 ed operare in modo da non compromettere l'attività scolastica. Per il coordinamento con le attività istituzionali svolte negli edifici trovano applicazione le condizioni di cui al presente Capitolato.

L'Appaltatore si impegna alla più scrupolosa manutenzione degli impianti presi in consegna in modo da garantire la migliore conservazione di tutti gli organi ed il più efficiente grado di funzionamento degli impianti stessi.

È a carico dell'Appaltatore la fornitura di tutti i mezzi d'opera (attrezzi, ponteggi, cavalletti, tiri in alto e simili) necessari ai lavori e l'approntamento di tutte quelle opere anche a carattere provvisorio occorrenti per assicurare la non interferenza dei lavori con quelli eventuali di altre imprese o eseguiti in economia dal Committente; il tutto rispondente alle norme antinfortunistiche vigenti in modo da garantire la incolumità del personale e dei terzi.

Sono a carico dell'Appaltatore le azioni ed i mezzi per eliminare i rischi derivanti dai trasporti e quant'altro connesso con l'attività manutentiva oggetto dell'appalto.

Tutti i materiali occorrenti alla completa gestione e manutenzione impiantistica di cui trattasi oltre ad essere marchiati I.M.Q. o possedere altro certificato equipollente approvato a livello comunitario dalle normative vigenti, devono essere della migliore qualità, ben lavorati, corrispondere perfettamente al servizio cui sono destinati, ed avere le caratteristiche prescritte dalle norme I.E.C., C.E.I., U.N.E.L., U.N.I., U.N.I. -C.I.G., ecc.

Tutti i materiali adoperati per le manutenzioni dovranno essere nuovi e dello stesso tipo e marca di quelli da sostituire.

Dovranno comunque venire installate solamente apparecchiature aventi caratteristiche tecniche uguali o superiori agli standard in uso presso questa Amministrazione.

Qualora l'Appaltatore intendesse impiegare apparecchiature con caratteristiche difformi da quelle indicate saranno a suo carico tutti gli oneri derivanti da eventuali prove tecniche di laboratorio autorizzato e riconosciuto che il Comune riterrà opportuno far eseguire.

Comunque l'Appaltatore, per l'offerta di base, dovrà tenere conto esclusivamente dei materiali standard in uso presso questa Amministrazione.

Su richiesta della Stazione Appaltante, l'Appaltatore dovrà presentare il campionario dei materiali (formato da un numero minimo di 3 campioni) che intende impiegare per l'esecuzione dei lavori di cui al presente Capitolato; la scelta definitiva dei materiali da utilizzare avverrà ad insindacabile giudizio dell'Ente Committente stesso.

Per tutti i materiali potranno essere chiesti i campioni, sempre che siano di normale fabbricazione. Il Comune committente si riserva di far sostituire a spese dell'Appaltatore quei materiali utilizzati o in corso di utilizzazione che non risultino corrispondenti alle prescrizioni del Capitolato o dell'offerta di interventi extra.

In osservanza della Legge 01.03.1968 n° 86, tutti i materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici devono essere realizzati e costruiti con la rigorosa osservanza delle norme emanate dal Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.) e dal Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.) e marchiati C.E. ed I.M.Q.

L'Appaltatore provvederà a sua cura e spese e sotto la sua completa responsabilità, al ricevimento ed al trasporto nei luoghi di deposito, situati all'interno del cantiere od a piè d'opera, nonché alla buona

conservazione ed alla perfetta custodia dei materiali, forniture ed opere escluse dal presente appalto, provviste od eseguite da altre imprese per conto della Stazione appaltante. I danni, che per cause dipendenti o per sua negligenza fossero apportati ai materiali forniti ed ai lavori compiuti da parte di altre Imprese, dovranno essere riparati a carico esclusivo dell'Appaltatore.

L'Appaltatore dovrà provvedere a fornire assistenza per le verifiche previste per legge sugli impianti, nonché a tenere aggiornato l'archivio relativo ai certificati ed ai verbali di verifica.

L'Appaltatore dovrà altresì:

· provvedere a sua cura e spese ad assicurare l'accessibilità agli impianti ed alle relative parti;

· provvedere a sua cura e spese, a verificare e mantenere l'efficienza degli impianti, assicurando che le verifiche ed i collaudi abbiano sempre esito positivo;

· provvedere alla ricerca dei circuiti degli impianti preesistenti per la realizzazione delle modifiche necessarie per l'effettuazione di eventuali allacciamenti provvisori; ogni intervento dovrà essere accompagnato dalle cautele antinfortunistiche necessarie per il mantenimento sotto tensione di parte degli impianti, sia preesistenti che realizzati dall'Appaltatore; dovrà essere compreso l'utilizzo dei materiali occorrenti e degli strumenti di misura che si rendessero necessari;

· provvedere, per conto dell'Amministrazione, all'assistenza alle visite ordinarie e straordinarie di tutti gli Enti preposti istituzionalmente alle visite periodiche (A.S.S., I.S.P.E.S.L., INAIL, VV.F., U.T.I.F., ecc.);

· provvedere direttamente, con oneri a suo carico, salva la precisazione di cui all'ultimo capoverso, agli adempimenti tutti, manutentivi e non, concernenti le visite periodiche da richiedersi per conto del datore di lavoro di cui all'art. 4 del D.P.R. 22.10.2001 n° 462 per tutti i luoghi ove Egli è unico datore di lavoro (sottopassi, …);

· le spese dovute agli Enti preposti istituzionalmente alle visite periodiche sono a carico del Comune.

3.2 Servizio di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti

3.2.1 Obiettivi

Il Servizio di "Conduzione e Manutenzione degli Impianti" comprende tutti gli interventi relativi alla conduzione ed alla manutenzione programmata finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutti gli impianti del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto.

Il Servizio di Manutenzione degli Impianti, quindi, dovrà assicurare la corretta conduzione e gestione degli impianti tecnologici, il mantenimento del loro stato di conservazione e la rispondenza normativa, mantenendo inalterate nel tempo la continuità dei servizi e le caratteristiche degli impianti stessi.

La conduzione, la gestione e la manutenzione degli impianti dovranno essere condotte nell'ambito di una politica di miglioramento continuo che abbia come obiettivi la riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio e dei consumi energetici, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità da parte dell'utenza (Utilizzo Responsabile).

3.2.2 Campi di applicabilità

Le prestazioni inerenti i Servizi di Manutenzione degli Impianti e delle altre componenti non prettamente edilizie rientrano nella categoria delle prestazioni a canone e sono quindi riconducibili ad attività di conduzione, manutenzione programma o riparativa (a guasto) ed extra canone, riguardanti tutti gli impianti e gli altri servizi afferenti al patrimonio oggetto dell'appalto, che interessano tutto il patrimonio impiantistico distribuito sul territorio di cui al seguente elenco, riportato a titolo esemplificativo e da considerarsi non esaustivo:

- Impianti elettrici, di illuminazione ordinaria e di sicurezza;
- Impianti idrico sanitari;
- Impianti e reti gas metano (esclusi quelli relativi agli impianti termici e produzione acqua calda sanitaria);
- Impianti speciali (intesi come impianti elettronici, citofonici, videocitofonici, videosorveglianza, televisivi, scariche atmosferiche, protezione da sovratensioni, di controllo e misura, anti allagamento, di ventilazione, di automazione, nonché quanto altro non rientrante nella definizione di impianto elettrico);
- Impianti di sollevamento dei sottopassi;
- Servizi vari.

3.2.3 Descrizione del servizio di Manutenzione Programmata

Il servizio di Manutenzione degli impianti comprende le stesse attività e metodologie operative descritte per i Servizi di Gestione, Conduzione e Manutenzione degli Immobili relativamente alle componenti edilizie ed assimilate.

3.3 Impianti elettrici

Il servizio, comprendente attività a canone, ha come oggetto gli impianti elettrici, a partire dal punto di connessione alla rete pubblica di distribuzione o del punto di consegna, fino agli apparecchi utilizzatori, questi inclusi.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Cabine elettriche;
- Quadri elettrici media e bassa tensione e c.c.;
- Interruttori media e bassa tensione;
- Trasformatori;
- Batterie di rifasamento;
- Rete di distribuzione media e bassa tensione, fino ai quadri di edificio compresi;
- Impianti per la distribuzione e l'utilizzo dell'energia elettrica, dai quadri di piano in BT all'utenza;

- Impianti di forza motrice;
- Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo;
- Accumulatori stazionari e relativi armadi;
- Gruppi statici di continuità assoluta (UPS), gruppi soccorritori e relative reti di distribuzione;
- Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna;
- Impianti di emergenza e di sicurezza nella loro totalità e complessità di qualunque natura (illuminazione, rilevazione ed intervento, di sgancio, ecc.), esclusi impianti di rivelazione incendi, antintrusione e antifurto.

Relativamente all'illuminazione delle aree esterne si precisa che rientrano tra i Beni affidati, quindi sono oggetto dell'appalto, gli apparecchi illuminanti ed i corrispondenti impianti elettrici, relativi all'illuminazione esterna delle aree di pertinenza degli edifici in appalto, mentre sono esclusi gli apparecchi e gli impianti per illuminazione esterna dei parchi e giardini pubblici.

La conduzione degli impianti elettrici dovrà assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

L'Appaltatore garantirà nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito, ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI EN 12464-1: 2011 e s.m.i..

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste e autorizzate dal Responsabile del Procedimento per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti i controlli e attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

L'Appaltatore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare al Committente ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Appaltatore verificherà periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

È fatto obbligo all'Appaltatore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni e di continuità presenti negli edifici.

L'Appaltatore dovrà inoltre supportare ed assistere il Committente nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 relativi agli impianti elettrici di messa a terra e ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

Nel seguito si riportano ulteriori prescrizioni relative alla manutenzione di specifiche parti ed impianti.

3.4 Impianti speciali

Il servizio è volto a garantire il regolare funzionamento e la buona conservazione di tutti gli Impianti Speciali, presenti presso gli immobili oggetto del Contratto di Appalto.

A solo titolo indicativo e non esaustivo, rientrano in tale categoria gli impianti di seguito elencati:

- orologi;
- impianti di estrazione aria;
- impianti distribuzione dei fluidi liquidi aeriformi e gassosi;
- impianti di rivelazione fughe gas;
- impianti per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi speciali;
- impianti di depurazione acque;
- impianti di sollevamento acque nere;
- impianti citofonici, videocitofonici, di comunicazione e di segnalazione;
- impianti televisivi e satellitari;
- videosorveglianza, controllo accessi;
- altri impianti, ad eccezione di quelli strettamente a servizio della climatizzazione ambiente (ricadenti in appalto separato).

Per tutta la durata dell'Appalto l'Appaltatore dovrà condurre, gestire ed effettuare la manutenzione degli impianti speciali utilizzando personale abilitato a norma di legge e nel rispetto delle Norme CEI, UNI e di eventuali prescrizioni del Committente, garantendo la continuità del servizio per ogni singola tipologia impiantistica componente gli impianti speciali ed utilizzando materiali e componenti adeguate al fine di operare e mantenere le caratteristiche necessarie ad assicurare il corretto funzionamento delle apparecchiature di tutte le tipologie componenti i singoli impianti speciali.

Gli impianti devono essere in ogni tempo in perfetta efficienza; la manutenzione deve essere eseguita nel pieno rispetto delle Norme C.E.I. e UNI pro tempore vigenti, per quanto possibile previa programmazione conforme al presente Capitolato.

Tutti gli interventi dovranno essere annotati in un apposito registro dei controlli da mantenere aggiornato, tale registro dovrà essere custodito dal Responsabile della struttura per essere messo a disposizione di quanti preposti ai controlli.

La manutenzione deve comprendere le seguenti prestazioni minime:

- due visite generali all'anno, a partire dalla data di decorrenza dell'appalto, nel corso delle quali si provvederà, tra l'altro, alla pulizia dei vari componenti ed al controllo del regolare funzionamento;

Inoltre, in generale, l'Appaltatore dovrà provvedere:

- alla immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, ed alla pronta eliminazione degli stessi;

- alla sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo.

Resta inteso che l'Appaltatore è tenuto ad inviare personale idoneo al pronto ripristino dell'impianto.

I lavori di verifica e rimessa in efficienza che non possano essere eseguite in loco, saranno effettuate presso l'officina dell'Appaltatore.

Nel seguito si riportano ulteriori prescrizioni relative alla manutenzione di specifiche parti ed impianti.

3.5 Corpi illuminanti

L'Appaltatore del Servizio dovrà provvedere, nei fabbricati e nelle aree di pertinenza degli stessi, compresi nell'elenco di cui all'allegato 1 del presente capitolato (volume II), alla gestione di tutti i corpi illuminanti presenti, di qualsiasi tipo ed in qualsiasi punto siano installati.

E' a carico dell'appaltatore l'effettuazione di tutte le manutenzioni necessarie a mantenere in perfetta efficienza tutti i corpi illuminanti. Si elencano in modo non esaustivo le operazioni a carico dell'Appaltatore:

- controllo integrità ed efficienza alimentazione punti luce;
- verifica stato di efficienza/integrità apparecchi illuminanti;
- controllo e sistemazione/sostituzione di componenti usurati o inefficienti.
- controllo del regolare funzionamento da effettuarsi almeno una volta ogni quattro mesi, nonché prima di qualsiasi manifestazione pubblica;
- espletamento, durante i controlli di cui sopra, della pulizia e di quanto occorrente per la messa a punto di tutti i componenti, compresi i cablaggi, le connessioni, nonché della verifica dei circuiti e delle apparecchiature del quadro di partenza nonché dell'efficienza degli accessori (starter, accenditori, reattori, ecc.).

3.6 Illuminazione di sicurezza

Il servizio ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere e le provviste occorrenti per la manutenzione degli impianti di illuminazione di sicurezza installati negli edifici oggetto del presente appalto.

Gli impianti sono classificati secondo i seguenti tipi di alimentazione:

- impianti alimentati con batterie stazionarie (soccorritori o UPS);
- impianti con lampade autoalimentate.

Gli impianti devono essere sempre in perfetta efficienza; le attività minimali oggetto della presente gestione tecnica possono essere così riassunte:

- controllo del regolare funzionamento degli impianti da effettuarsi almeno una volta ogni due mesi come pure prima di qualsiasi manifestazione pubblica;
- espletamento, durante i controlli di cui sopra, della pulizia e di quanto occorrente per la messa a punto di tutti i componenti degli impianti compresi cablaggi, connessioni, nonché della verifica dei circuiti e delle apparecchiature del quadro di partenza nonché dell'efficienza degli accumulatori e delle batterie stazionarie; tali interventi dovranno essere annotati in un apposito registro dei controlli da mantenere aggiornato, a cui

allegare i report emessi dalla centrale di telecontrollo dell'impianto (ove presente), tale registro dovrà essere custodito dal Responsabile della struttura per essere messo a disposizione dei preposti ai controlli;
- immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, e pronta eliminazione degli stessi entro 24 ore dalla segnalazione del guasto. Resta inteso che l'Impresa è tenuta ad inviare immediatamente, a seguito di segnalazione anche telefonica di un guasto, personale idoneo al pronto ripristino dell'impianto;
- sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo, come lampade, tubi fluorescenti e relativi accessori, fusibili, corpi illuminanti guasti, accumulatori delle lampade autoalimentate e accumulatori dei gruppi di continuità, schermi di lampade diventati opachi, ecc...;
- pulizia dei supporti di sostegno delle batterie ed eventuale sostituzione dei tratti usurati;
- fornitura di quanto necessario per garantire il regolare funzionamento delle batterie stazionarie.

3.7 Orologi/programmatori orari

Il servizio prevede la conduzione e la manutenzione periodica, con tutti indistintamente gli oneri di provviste e manodopera, necessari per il funzionamento e l'esercizio degli orologi elettrici-meccanici (principali e secondari) e programmatori per suonerie, di ogni tipo siti negli edifici scolastici ed assimilati.
Gli impianti devono essere sempre tenuti in perfetta efficienza e l'Appaltatore deve provvedere alla scrupolosa manutenzione completa di tutte le parti costituenti gli impianti, previa programmazione concordata e salvo più precise indicazioni che potranno essere impartite all'atto esecutivo.
In particolare deve effettuare le seguenti operazioni:
· Regolazione del tempo, con spostamento dell'ora per l'applicazione dell'ora legale/solare.
· Ispezione periodica degli impianti, con interventi ove occorrente.
· Interventi su richiesta per la regolazione di eventuali anticipi o ritardi.
· Verifiche e controllo dei quadri elettrici, delle linee, di tutti gli automatismi e di tutte le apparecchiature di comando, di protezione o di sicurezza nonché della buona funzionalità delle messe a terra, con sostituzione delle apparecchiature, linee incluse, o parte delle stesse.
· Sostituzione di ogni e qualsiasi accessorio o componente deteriorato o non più efficiente.
Inoltre, in generale, l'Appaltatore dovrà provvedere:
· All'immediata ricerca di guasti, in caso di deficienze od interruzioni del funzionamento, ed alla pronta eliminazione degli stessi;
· Alla sostituzione di tutti i componenti degli impianti di normale consumo;
· Alla sostituzione delle batterie tampone.

3.8 Impianti di automazione per varchi carrai o pedonali

Il servizio prevede l'esecuzione di tutte le opere e le provviste occorrenti per la manutenzione di impianti di automazione di qualsiasi tipo a servizio di varchi carrai e varchi pedonali.

Il servizio comprende i seguenti lavori, da eseguirsi con le modalità di seguito indicate:

- Visita mensile comprendente i seguenti interventi:
  - prova di funzionamento dell'intero impianto;
  - verifica dei dispositivi di sicurezza, dello stato di funzionalità e di usura delle parti;
  - verifica, con eventuale ingrassaggio, di tutte le parti a contatto o a scorrimento;
  - verifica, con eventuale registrazione, di tutti i meccanismi, nonché della posizione dei sensori di comando o di sicurezza, nonché dei comandi manuali;
  - verifica, con pulizia e regolazione, delle parti elettriche, a partire dal relativo quadro elettrico di pertinenza, con particolare attenzione ai contatti, ai condensatori ed ai fusibili;
  - verifica, con pulizia, dei motori e degli attuatori elettrici, delle centraline, dei relativi accessori e delle custodie;
  - verifica e controllo della linea di alimentazione e del relativo dispositivo di protezione;
  - verifica, con eventuale sostituzione, delle parti e dei componenti elettrici;
  - verifica di funzionamento degli eventuali segnalatori, luci, spie, ecc.;
- Invio, a seguito di richiesta, di personale specificamente specializzato per il ripristino del funzionamento dell'impianto.
- Fornitura di:
  - - lubrificanti e ricambi meccanici;
  - - ricambi elettrici.
- Pulizia delle parti d'impianto e delle zone circostanti.
- Assistenza durante le visite eventuali di controllo di Enti preposti, incluse le visite effettuate dal personale comunale.

L'Appaltatore deve comunque osservare qualsiasi disposizione di legge e/o regolamento riguardante la conduzione, la gestione e l'esercizio di impianti di automazione di varchi.

3.9 Pompe di sollevamento

3.9.1 Obiettivo

Questa gestione ha lo scopo di assicurare la piena praticabilità dei locali interrati dei fabbricati di pertinenza del Committente (Allegato 1 del presente volume), che sono serviti da impianto di pompa e prevede che sia svolta ogni operazione utile:

- ad assicurare il regolare funzionamento degli impianti di sollevamento acque chiare e nere, installati presso gli edifici di proprietà od in uso al Committente. L'Appaltatore dovrà quindi compiere, in tempi e modi di sua discrezione e nell'ambito di quanto previsto dal presente capitolato, tutte le operazioni di manutenzione e di pronto intervento atte a garantire la perfetta efficienza e funzionalità degli impianti stessi, nell'arco delle 24 ore, 365 giorni all'anno e per tutto il periodo contrattuale;

- a garantire la agibilità dei locali seminterrati in qualsiasi condizione di tempo orario e meteorologico e per tutto il periodo contrattuale. L'Appaltatore dovrà quindi compiere autonomamente durante l'orario di lavoro, nel caso di forti piogge o pericolo di allagamenti, tutte le operazioni necessarie per evitare o ridurre al minimo la possibilità di penetrazione e permanenza dell'acqua nei locali interessati, prevedendo anche l'impiego di pompe ausiliarie, e adoperarsi al ripristino del pieno utilizzo dei locali medesimi con lo sgombero con ogni mezzo dell'acqua eventualmente penetrata.

Nel caso le fognature non fossero in grado di ricevere i liquami allontanati dalle pompe esistenti, dovranno essere utilizzate pompe ausiliarie di potenzialità e numero sufficiente, con scarico all'esterno dell'edificio in luogo tale da non creare problemi ulteriori, per evitare la penetrazione o permanenza dell'acqua nei locali interessati.

3.9.2 Operazioni comprese nel canone

L'Appaltatore assume a suo totale carico le seguenti prestazioni:

- inventario aggiornato e anagrafe indicante: tipologia, marca, tipo, modello, portata e prevalenza, assorbimento elettrico, ecc. secondo il modello di scheda che verrà indicato dal Responsabile del procedimento;
- manutenzione, sia programmata che di pronto intervento, di tutte le parti costituenti l'impianto, vani ed opere accessorie comprese, elettriche, idrauliche, murarie, griglie, ecc. di tutti gli impianti presenti nei fabbricati di cui all'Allegato 1 del presente capitolato o che verranno indicati dal Responsabile del procedimento, ivi compresa la pulizia periodica delle griglie, dei pozzetti di raccolta, dei condotti da foglie, rami e quant'altro;
- verifica periodica, almeno trimestrale o inferiore qualora specifiche dei vari materiali installati lo richiedano, con accertamento della perfetta efficienza e funzionalità di tutti i dispositivi inerenti, compreso le pompe, elettriche o a scoppio, le valvole di ritegno, i galleggianti, i quadri elettrici;
- fornitura e posa di tutti i materiali che, per un servizio affidabile, necessitano di essere sostituiti, finanche pompe nuove qualora le esistenti non fossero riparabili;
- tutte le spese inerenti alle riparazioni che si rendessero necessarie alle varie apparecchiature installate;
- compilazione, su ogni impianto, del Registro dell'edificio su cui l'Appaltatore avrà l'obbligo di riportare tutte le visite e relative operazioni svolte, indicando inoltre il periodo di garanzia prestata per ogni sostituzione o riparazione effettuata;
- fornitura degli oli o di qualsiasi tipo di carburante sia esso gasolio, benzina normale o super o miscela per far funzionare quando necessita, qualsiasi tipo di pompa a scoppio già installata nell'impianto o di provvisoria installazione per le emergenze del caso; nonché la disponibilità dì autocarro con gru per il sollevamento delle pompe di qualsiasi tipo esse siano;
- fornitura e posa in opera e la messa in funzione di pompe di qualsiasi tipo esse siano (elettriche, a scoppio, manuali) compresi allacciamenti e collegamenti, installate provvisoriamente sia per far fronte ad

emergenze, sia in sostituzione delle originali in riparazione, compreso ogni onere per il loro corretto funzionamento;

- inversione ad ogni visita delle pompe, ove vi siano pompe gemellari o pompe doppie, ad inversione manuale;
- obbligo di intervenire entro due ore dalla richiesta di intervento.

Il Committente si riserva la facoltà di variare, in relazione alle proprie esigenze il numero, dei Beni Immobiliari di cui alla lista allegata (allegato 1 del presente volume), i relativi compensi verranno conteggiati in relazione al periodo di effettiva gestione o al numero dei Beni Immobiliari gestiti, in proporzione diretta.

3.9.3 Conduzione del servizio

L'Appaltatore si obbliga ad intervenire tempestivamente, per rimuovere gli inconvenienti di natura tecnica cui viene a conoscenza.

L'Appaltatore è obbligato, entro le due ore successive alla segnalazione di allagamento e/o di pericolo di allagamento o di guasti che possano comportare imminenti pericoli di allagamento, a porre in atto tutte le misure necessarie ad eliminare il disservizio e tutte le misure atte a consentire, nel più breve tempo possibile, il normale utilizzo dei locali allagati.

Se l'Appaltatore lo riterrà opportuno potrà sostituire apparecchiatura, pompe, modificare pozzetti, galleggianti, ecc., al fine d'avere un impianto più affidabile e quindi meno oneroso dal punto di vista manutentivo, previa autorizzazione scritta del Responsabile del procedimento, è libero inoltre di apportare le modifiche concordate, per la qual cosa non potrà richiedere od accampare alcun ulteriore compenso.

Tutti gli interventi e modifiche necessari dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte e della pratica e nel rispetto della legislazione vigente. I materiali necessari dovranno essere forniti della migliore qualità e di provenienza nota ed approvati dagli Enti preposti, IMQ ecc.

Al termine del contratto od in caso di risoluzione, verrà autorizzata la rimozione di tutte le apparecchiature costituenti parti accessorie, quali impianti di segnalazione, telecontrollo ecc., dì proprietà dell'Appaltatore nei tempi e modi che non siano pregiudizievoli per il normale funzionamento dell'impianto stesso.

3.9.4 Disposizioni particolari

L'Appaltatore garantisce che ogni intervento effettuato, e quindi l'impianto nel suo complesso, sia perfettamente rispondente alle normative di legge vigenti e che i materiali impiegati siano componenti originali della ditta costruttrice e che non venga alterata la sicurezza e funzionalità dell'impianto.

3.9.5 Responsabilità per danni

L'Appaltatore non assume responsabilità se i liquidi pompati in fogna non vengano da quest'ultima ricevuti e quindi rigurgitati verso il punto di provenienza.

3.9.6 Canone

La consistenza degli impianti del servizio è quella presente nei fabbricati all'atto della consegna degli immobili, elencati nell'allegato 1 del presente capitolato.

Il servizio è compensato a canone.

3.9.7 Ritardi e penali nella conduzione della gestione

Interventi di pronto intervento

Come per gli altri interventi di emergenza o urgenza, salvo i tempi specifici imposti per l'intervento

Attività a canone o extra canone

Come per gli altri interventi di emergenza o urgenza o normali o programmati, salvo i tempi specifici imposti per l'intervento.

3.10 Impianti idrico sanitari

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti Idrico-sanitari presenti nei Beni oggetto dell'appalto.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; sarà, inoltre, compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale, inerenti la materia.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Allacciamento;
- Rete di distribuzione;
- Apparecchi sanitari;
- Reti di scarico delle acque usate;
- Impianto trattamento acque nere;
- Impianto di addolcimento;
- Rete di irrigazione esterna;
- Rete di distribuzione del gas;
- Quanto non espressamente indicato ma attinente all'impianto idrico sanitario.

Le attività a canone, comprendenti la manutenzione programmata e correttiva (a guasto) o di lieve entità (inferiore alla franchigia) degli impianti idrico sanitari, sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto di appalto e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, degli interventi che dovranno essere effettuati sulle singole unità fondamentali, che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, è riportato nei libretti d'uso e manutenzione di apparecchi e strumentazione, oltre che nel Capitolato.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto previsto o richiesto dal costruttore), o comunque necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, sarà compresa nel canone e dovrà essere indicata nel Programma di manutenzione indicato in sede di gara.

E – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI FOTOVOLTAICI

4 Impianti fotovoltaici

Il servizio in oggetto è relativo agli impianti elencati negli allegati, per i quali l'Appaltatore assume a suo totale carico le seguenti prestazioni:

- la manutenzione semestrale, sia programmata che d'altra natura, di tutte le parti costituenti gli impianti in oggetto, compresi i vani e le opere accessorie (elettriche, murarie, ecc.), ivi compresa la pulizia dei moduli con specifici detergenti e metodi;
- la verifica periodica, con cadenza semestrale o inferiore, qualora le specifiche dei vari materiali installati lo richiedano, della perfetta efficienza e funzionalità di tutti i dispositivi componenti l'impianto;
- la fornitura e posa di tutti i materiali che, per garantire il corretto funzionamento degli impianti, necessitano di essere sostituiti, compresi i mezzi d'opera necessari per accedere alle coperture;
- la compilazione, su ogni impianto, del Registro dell'edificio su cui l'Appaltatore avrà l'obbligo di riportare tutte le visite e relative operazioni svolte, indicando inoltre il periodo di garanzia prestata per ogni sostituzione o riparazione effettuata;
- l'obbligo di intervenire entro due ore dalla richiesta;
- l'attuazione di quanto previsto nel piano di manutenzione degli impianti fotovoltaici (Allegato 3);
- il servizio di lettura contatori ed il riporto dei dati al Committente;
- l'acquisizione dei messaggi di errori, guasti ed allarmi alla sede dell'Appaltatore, con attivazione delle procedure manutentive in caso di guasto o malfunzionamento.

Resta fermo restando l'obbligo di eseguire comunque tutte le manutenzioni specifiche previste dal costruttore e dalla normativa.

4.1 Obblighi dell'Appaltatore

L'Appaltatore è tenuto ad assicurare:

- la sostituzione dei moduli fotovoltaici danneggiati (extra canone, fatta salva la franchigia);
- la sostituzione o la riparazione degli inverter guasti (extra canone, fatta salva la franchigia);
- il ripristino dell'impianto a seguito di fulminazione o di altri eventi atmosferici e non;
- l'eliminazione di eventuali irregolarità o malfunzionamenti degli impianti, con riparazione o sostituzione di parti, di tratti di linee e con l'attuazione di quanto altro necessario per garantire la continuità della produzione di energia elettrica da fonte solare con il massimo rendimento energetico;
- il lavaggio dei moduli fotovoltaici, con acqua e detergente apposito, a freddo e non in pressione;
- la verifica della staticità del generatore fotovoltaico ed ispezione visiva di eventuali deterioramenti interni della tenuta stagna del modulo, dei circuiti e delle saldature delle celle fotovoltaiche;

- il controllo e il serraggio delle bullonerie di ancoraggio dei moduli fotovoltaici alla struttura;
- il controllo e il serraggio dei collegamenti elettrici e dei cablaggi, verifica del fissaggio e dello stato dei morsetti dei cavi di collegamento dei moduli, verifica della tenuta stagna della scatola dei morsetti, prove di funzionamento degli interruttori di protezione. Qualora si rilevassero problemi di tenuta stagna, occorrerà provvedere alla sostituzione degli elementi interessati e alla pulizia dei morsetti, utilizzando, secondo la necessità, nuovi giunti o sigillanti al silicone;
- verifica e controllo di:
  - sistemi di protezione (interruttori magnetotermici e sganciatori), lato corrente continua;
  - inverter;
  - protezioni lato AC (corrente alternata): interruttori magnetotermici differenziali e sezionatori;
  - dispositivo di interfaccia (se presente);
  - tensioni e corrente mediante utilizzo di pinza amperometrica e voltmetro;
- verifica del rendimento energetico dell'impianto in funzione e dell'irraggiamento istantaneo mediante solarimetro;
- l'apposizione di cartellonistica di sicurezza, in conformità alle leggi, norme e circolari in vigore o che dovessero essere emanate nel corso dell'appalto;
- il servizio di lettura dei contatori, finalizzato anche alle comunicazioni previste verso i soggetti terzi (GSE, Agenzia Dogane, ecc.), oltre che per il monitoraggio periodico da parte del Comune sulla quantità di energia elettrica prodotta.

I materiali che l'Appaltatore è tenuto ad impiegare sono gli stessi già in opera o altri di qualità equivalente o superiore.

Gli interventi dovranno essere effettuati da personale specializzato ed idoneo a compiere interventi su impianti fotovoltaici.

Per il monitoraggio della funzionalità e della produzione di energia elettrica, l'Appaltatore utilizza i sistemi esistenti o realizza una apposita rete, in teleconnessione con la propria sede, purché tale connessione venga replicata presso uno degli uffici del Comune, con pari funzionalità. In tal caso, la connessione deve consentire la telelettura e la ricezione delle eventuali segnalazioni di allarme o malfunzionamento.

Il ciclo di lavaggio dei moduli è attuato nel modo che segue, con la frequenza minima indicata nel piano di manutenzione:

1) spruzzatura di detergente appositamente studiato per i moduli fotovoltaici;
2) attesa di un tempo non inferiore a 10 minuti, per permettere al detergente di esplicare la sua azione sullo sporco;
3) procedere al lavaggio con idropulitrice dotato di lancia a getto uniforme.

4.2 Conduzione del servizio

L'Appaltatore si obbliga ad intervenire tempestivamente, per rimuovere gli inconvenienti di natura tecnica cui viene a conoscenza.

L'Appaltatore è obbligato, entro le due ore successive alla segnalazione di guasto, a porre in atto tutte le misure necessarie ad eliminare il disservizio.

Se l'Appaltatore lo riterrà opportuno potrà sostituire apparecchiature o componenti, al fine d'avere un impianto più affidabile e quindi meno oneroso dal punto di vista manutentivo, previa autorizzazione scritta del Responsabile del procedimento; l'Appaltatore è libero di apportare le modifiche concordate, per la qual cosa non potrà richiedere od accampare alcun ulteriore compenso.

Tutti gli interventi e modifiche necessari dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte e della pratica e nel rispetto della legislazione vigente. I materiali necessari dovranno essere forniti della migliore qualità e di provenienza nota ed approvati dagli Enti preposti, IMQ ecc.

Al termine dei contratto od in caso di risoluzione, tutte le apparecchiature costituenti parti accessorie, quali impianti di segnalazione, telecontrollo ecc., che l'Appaltatore ha installato per propria convenienza, si intendono di proprietà del Committente e lo stesso Appaltatore non potrà disinstallarle o sostituirle, salvo esplicita autorizzazione scritta del Responsabile del procedimento.

4.3 Disposizioni particolari

L'Appaltatore garantisce che ogni intervento effettuato, e quindi l'impianto nel suo complesso, sia perfettamente rispondente alle normative di legge vigenti e che i materiali impiegati siano componenti originali della ditta costruttrice e che non venga alterata la sicurezza e funzionalità dell'impianto.

4.4 Canone

Il servizio è compensato a canone.

4.5 Ritardi e penali nella conduzione della gestione

Interventi di pronto intervento

Come per gli altri interventi di emergenza o urgenza, salvo i tempi specifici imposti per l'intervento

Attività a canone o extra canone

Come per gli altri interventi di emergenza o urgenza o normali o programmati, salvo i tempi specifici imposti per l'intervento.

F – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO INSTALLATI NEI SOTTOPASSI

5 Gestione, conduzione e manutenzione impianti di sollevamento installati nei sottopassi

5.1 Finalità

Il servizio, relativo ai sottopassi elencati negli allegati, è istituito per assicurare in ogni momento il corretto funzionamento dei relativi impianti di sollevamento.
Sono previste attività a canone ed attività extra canone, per le quali vige l'applicazione della franchigia.

5.2 Attività a canone

Per l'espletamento del servizio, è richiesto che l'Appaltatore assicuri, con oneri a suo totale carico, le seguenti prestazioni:

- la pulizia dei vani pompe, delle griglie, dei pozzetti, dei sistemi di raccolta e di scarico delle acque, fino al conferimento al collettore della rete pubblica. Tale pulizia dovrà essere almeno semestrale, effettuata con autobotte appositamente accessoriata e combinata con apparecchiature idrodinamiche di adeguata capacità, con pompa ad alta pressione per espurgo pozzi neri, vasche, cisterne, ecc.;
- il conferimento del materiale di risulta, della sabbia, dei liquami, ecc., in apposita discarica autorizzata;
- i controlli periodici in sito, almeno quindicinali, atti alla verifica generale del corretto funzionamento, la pulizia (in particolare dei galleggianti), le manutenzioni ai quadri elettrici e la verifica delle connessioni e delle linee;
- la manutenzione almeno annuale, sia programmata che d'altra natura, di tutte le parti e le componenti edilizie relative al sistema di raccolta e di smaltimento delle acque e degli impianti dei sottopassi;
- la manutenzione almeno annuale, sia programmata che d'altra natura, degli impianti, di qualsiasi tipo ed estensione, compresi tutti i relativi componenti, incluso il controllo di livelli, i rabbocchi, le prove periodiche di corretto funzionamento, le verifiche di efficienza del telecontrollo ove presente;
- la manutenzione almeno annuale (comunque con la periodicità prevista dal costruttore) delle pompe di sollevamento, come da libretto d'uso e manutenzione, incluse le riparazioni necessarie, anche in officina, la sostituzione di parti ed eventualmente dell'intera pompa;
- telecontrollo dell'impianto 24 ore x 365 giorni;
- la reperibilità ed il pronto intervento su chiamata o su segnalazione di allarme;
- i controlli almeno quindicinali dei generatori ausiliari, con la messa in marcia, la verifica funzionale corrispondente allo stacco tensione, le verifiche delle tensioni e della frequenza, rabbocco olio, controllo livelli, rabbocco carburante, ecc.;

- i controlli almeno annuali dei generatori ausiliari, eseguiti da ditte specializzate, come da manuali d'uso e manutenzione, con eventuale sostituzione di parti, ripristini di qualunque natura, ecc.;
- pulizia con autobotte come sopra descritta, almeno semestrale, dei tratti di viabilità (rampe, sede stradale, banchine, ecc.), delle piste ciclabili, dei passaggi pedonali, ecc., compreso il conferimento del materiale di risulta in discarica autorizzata;
- le verifiche periodiche di cui al DPR 462/2001.

Per quanto riguarda il software per il telecontrollo dei sottopassi, l'Appaltatore dovrà utilizzare il software di gestione di proprietà del Comune.

5.3 Attività extra canone

Per le eventuali attività extra canone, da corrispondere a misura, vige l'applicazione della franchigia per ciascuna specie di lavorazione prevista ed effettuata (elettrica, idraulica, edile, ecc.).

G – SERVIZIO DI REPERIBILITA'

6 Servizio di Reperibilità

6.1 Finalità

Il servizio di Reperibilità è istituito per far fronte ad interventi urgenti ed inderogabili per la tutela della pubblica incolumità, la difesa del patrimonio comunale, nonché ad attività connesse al Piano di Protezione Civile e al Piano neve.

E' esclusa pertanto dall'ambito applicativo del servizio ogni attività a cui il Comune di Mogliano Veneto possa adempiere normalmente, mediante il ricorso alla programmazione dei servizi nell'ambito dell'articolazione dell'orario ordinario di lavoro, sia ogni attività che non rivesta i caratteri della pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.

Qualora l'attivazione di un intervento rientrasse fra quelli che devono essere attivati autonomamente dall'Appaltatore, le eventuali segnalazioni fuori orario non solo non verranno equiparate ad interventi in reperibilità, ma anzi daranno luogo a penali, stante che il loro manifestarsi è evidentemente dovuto a negligenza dell'Appaltatore ai suoi obblighi (ad esempio, quelli derivanti dagli obblighi inerenti la custodia dei Beni e alle responsabilità per pubblica incolumità, oppure rientranti in gestioni a canone, compreso la riparativa, se prevista).

6.2 Aree ed edifici oggetto di intervento

Per le finalità suddette, vengono individuate le seguenti aree soggette allo svolgimento del servizio di reperibilità:

Viabilità	Tutte le strade, le piazze, ecc., le relative pertinenze, tutti i luoghi pubblici
Edifici	Fabbricati comunali e loro pertinenze
Impianti tecnologici (riattivazione e messa in sicurezza)	Impianti semaforici
	Impianti elettrici di fabbricati comunali
	Tutti gli impianti oggetto dell'appalto
	Impianti pubblica illuminazione
Parchi pubblici	Tutti i parchi ed i giardini
Protezione civile e Piano neve	Interventi a seguito di calamità naturali o connesse alle attività previste dal Piano di Protezione Civile e dal Piano neve
Violazione di Leggi e Regolamenti	Interventi a seguito di violazioni di Leggi o Regolamenti che vengano segnalati da altri Enti o Forze dell'Ordine, da cui scaturisca una situazione di pericolo per la pubblica incolumità o di danno grave per il patrimonio comunale

6.3 Modalità di erogazione del servizio

L'Appaltatore dovrà garantire il servizio di reperibilità mediante una centrale operativa per la registrazione della chiamata e da un tecnico che dovrà intervenire secondo le modalità previste dagli articoli che seguono.
Il personale reperibile, a seconda delle necessità, si avvarrà di Ditte/Imprese individuate per ogni settore d'intervento dal Comune di Mogliano Veneto che di norma espletano servizi nei seguenti ambiti:

Servizio	Recapito tel.
Impianti tecnologici: termici, raffrescamento, antincendio, ascensori	
Sorveglianza edifici	
Manutenzione stradale	
Impatto ambientale	

I recapiti telefonici di tutte le Ditte individuate dal Comune di Mogliano Veneto, che verranno comunicati all'Appaltatore all'atto della consegna del servizio, devono essere riportati ed aggiornati sul cellulare di servizio in dotazione al personale reperibile dell'Appaltatore medesimo.
Sarà cura del reperibile, in caso di necessità, contattare le Ditte e gli Enti gestori di Servizi Pubblici e richiederne l'intervento.
Gli impianti di allarme vengono tutti collegati come previsto per il Servizio Sorveglianza Chiavi in Mano, che prevede il sopralluogo da parte del personale di Vigilanza per verificare la causa dell'allarme.
In caso di effrazione segnalata, il servizio reperibilità dovrà attivarsi per accedere e permettere ad altri soggetti di accedere agli edifici interessati dall'evento. Il reperibile che entra nell'edificio dovrà constatare eventuali danni e se necessario fare intervenire il servizio manutentivo per la riparazione, provvisoria o definitiva in relazione alla casistica riscontrata.
In caso di chiamata il personale reperibile dovrà raggiungere il posto entro 30 minuti.

6.4 Modalità d'intervento

Il personale addetto al servizio di reperibilità, in caso di chiamata, dovrà attenersi alla seguente procedura:
a) Ricevuta la comunicazione telefonica, richiedere le generalità / titolo del richiedente l'intervento, la località e tipologia di emergenza. Possono chiamare il reperibile esclusivamente i seguenti soggetti:

- Vigili del Fuoco;
- Carabinieri;
- Polizia
- Polizia Locale
- Sindaco e Assessori;
- Dirigenti comunali;
- Protezione Civile;
- ANAS S.p.a., A.R.P.A.V, ENEL S.p.a., VERITAS S.p.a.;

- Altre aziende distributrici di servizi ed altri Enti proprietari o utilizzatori di infrastrutture nel territorio comunale;
- Il Responsabile LL.PP. ed il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto.

b) Qualora la segnalazione pervenga da persona non avente titolo per effettuare la chiamata, invitarla ad interpellare direttamente la Forza Pubblica;
c) Valutare se l'emergenza segnalata rientri fra le tipologie che possono costituire rischio per la salvaguardia della pubblica incolumità e/o del patrimonio comunale o comunque attinenti al pubblico servizio;
d) Qualora non dovesse essere compresa fra le tipologie a rischio, dovrà rimandare l'intervento al giorno seguente, durante l'orario di apertura degli uffici comunali. Informare la mattina seguente l'ufficio Tecnico mediante e-mail PEC (lavoripubblici.comune.mogliano-veneto.tv@pecveneto.it), per gli adempimenti del caso;
e) Qualora si tratti di allarme motivato, dovrà portarsi sul luogo oggetto dell'evento al fine di valutarne l'entità;
f) Giunto sul posto, l'operatore eseguirà una rapida analisi della situazione, valutando quale fra le Ditte convenzionate con il Comune sia opportuno contattare ed effettuare la chiamata di emergenza, fornendo all'interlocutore tutti i dati in possesso;
g) Qualora l'emergenza appaia tanto grave da richiedere l'intervento dei servizi di sicurezza pubblica quali Vigili del Fuoco, Carabinieri ecc., l'operatore è tenuto a mettersi in contatto con chi di competenza, offrendo tutte le informazioni utili;
h) Nell'eventualità di intervento della Forza Pubblica si dovrà concordare se sia il caso di interpellare il Sindaco, il quale deciderà successivamente se sia necessario avvisare ulteriori Enti Pubblici competenti per tipologia di sinistro e territorio;
i) Entrate in azione le forze interpellate, private e/o pubbliche, il reperibile redigerà il verbale dell'accaduto, assistendo alle varie fasi dell'intervento;
j) Il reperibile fornirà se necessario gli strumenti per segnalare e delimitare le aree interessate, quali la segnaletica stradale, (comprendente: frecce per deviare il traffico, segnale di pericolo generico, limite di velocità, nastro rosso-bianco, luci lampeggianti, coni);
k) Qualora fossero necessari ulteriori apprestamenti (quali cavalletti, transenne ecc.), si recherà personalmente presso i magazzini comunali, ove, in apposita area troverà gli strumenti idonei;
l) Qualora fossero necessarie apposite chiavi per accedere a strutture di proprietà del Comune, si recherà presso il luogo ove reperire le chiavi necessarie, munite di targhetta di colore unificato per settori e su cui sarà segnalato il locale di pertinenza;
m) Ad emergenza terminata verbalizzerà le conclusioni, riservando al giorno seguente nuove eventuali verifiche;
n) Il giorno seguente inoltrerà mediante e-mail PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto (lavoripubblici.comune.mogliano-veneto.tv@pecveneto.it) il verbale relativo all'intervento eseguito.

6.5 Equipaggiamento

Il personale reperibile sarà dotato di telefono cellulare di servizio, che sarà acceso all'inizio del turno.
Il personale assegnato al turno deve essere provvisto del necessario equipaggiamento tecnico e dei relativi dispositivi affinché sia garantita la sicurezza personale sul luogo di lavoro.
In caso di interventi sulla sede viaria, il personale dovrà indossare idoneo equipaggiamento ad alta visibilità e conforme alla normativa antinfortunistica.

6.6 Orari e durata del servizio

L'Appaltatore deve garantire il servizio di reperibilità durante i seguenti orari:

	Dalle	alle	dalle	alle
Lunedì	00:00	08:00	14:00	24:00
Martedì	00:00	08:00	18:00	24:00
Mercoledì	00:00	08:00	14:00	24:00
Giovedì	00:00	08:00	18:00	24:00
Venerdì	00:00	08:00	14:00	24:00
Sabato, Domenica e Festivi	00:00			24:00

6.7 Corrispettivi

Il servizio di reperibilità è remunerato a canone. In caso di chiamata saranno applicati i prezzi della manodopera di cui all'offerta dell'Appaltatore presentata in sede di gara.

H – ALTRI SERVIZI

7 Sgombero neve

7.1 Descrizione del servizio

Il servizio di sgombero neve ed eventuale salatura riguarda tutte le aree degli edifici di competenza del Comune.

Dovrà essere assicurato lo sgombero della neve in tutte le aree, al fine di assicurare la pulizia di tutti i percorsi d'ingresso, sia carrai che pedonali, dei marciapiedi, dei posti auto e ciclomotori e di tutte le uscite di sicurezza. Dovrà inoltre essere fornito almeno un sacco da 15 kg di sale (esclusivamente di tipo salgemma di origine minerale sfuso) almeno una volta all'anno (e comunque quando necessario) in tutte le sedi scolastiche e gli uffici pubblici, da ripristinare qualora utilizzato ed esaurito, a seguito di semplice richiesta motivata dalla necessità connessa alle effettive condizioni meteorologiche ed estensioni dell'area di pertinenza.

Dovrà attivarsi il servizio di spalatura quando il deposito della neve per terra supera i 2 cm e la pulizia delle aree cortilive e dei percorsi di accesso; per gli edifici scolastici, l'operazione dovrà essere completata prima dell'inizio e/o termine delle lezioni.

7.2 Canone

L'importo del servizio si intende compensato con gli importi a canone previsti per gli altri servizi oggetto dell'appalto.

7.3 Oneri dell'appaltatore - responsabilità

Nell'esecuzione degli interventi dovranno essere adottati tutti i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire l'incolumità del personale addetto allo sgombero e per non arrecare danni al patrimonio stradale, a terzi e al transito, assumendo ogni e qualsiasi responsabilità in materia.

Verificandosi eventualmente danni alle opere stradali o manufatti, imputabili a negligenza del servizio, essi verranno addebitati all'impresa.

In particolare è richiesta l'applicazione delle norme di legge in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni e per la tutela dei lavoratori.

7.4 Penali

Il Comune si riserva di applicare le penali quando la Ditta inizia in ritardo l'intervento di sgombero o con insufficiente speditezza tale da non avere le aree scolastiche perfettamente liberate dalla neve prima dell'inizio delle lezioni e prima dell'uscita.

L'importo delle penali ammontano a € 500,00 per ogni ora di ritardo e comunque trattasi di inadempienza grave la mancata erogazione del servizio con le conseguenze previste dal vol. I del capitolato.

Qualora la Ditta non provveda entro 1,5 ore dall'ordine, il Comune puo' provvedere allo sgombero d'ufficio con affidamento ad altra Ditta . In questo caso, oltre alle penali per il ritardo verranno addebitati gli eventuali maggiori costi sostenuti per l'intervento.

I – GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE SISTEMA DI FONIA/DATI

8 Sistema di fonia/dati

8.1 Definizioni specifiche relative al sistema fonia/dati

Per chiarezza si riportano di seguito le definizioni di alcuni termini utilizzati nel presente documento specificamente per il sistema fonia/dati.

Ogni volta che i termini sono riportati nel documento con l'iniziale maiuscola, assumono il significato sotto definito.

Termine	***Definizione***
Allegati	Documenti allegati al presente Capitolato, che contengono la descrizione tecnica e l'ubicazione della rete e delle linee costituenti la rete Fonia e Dati, nonché la modulistica per la formulazione delle offerte
Appalto	L'appalto descritto nel presente documento
Concorrente/i	La/le imprese o il/i soggetto/i che partecipa/partecipano alla Gara
RT	Responsabile Tecnico, nominato dall'Appaltatore con il compito di coordinare le attività previste per l'Appalto; sarà il referente operativo per l'Amministrazione
Manutenzione Correttiva	Interventi di cui all'art. 8.6 lettera b) del presente Documento
Manutenzione Evolutiva	Interventi di cui all'art. 8.6 lettera c) del presente Documento
Rete	La Rete Fonia o la Rete Dati, da sottoporre a manutenzione nell'ambito dell'Appalto
RS	Responsabile del Servizio, nominato dall'Amministrazione con il compito di rappresentarla nella gestione del Contratto; sarà il referente operativo per l'Appaltatore e ne verificherà le prestazioni
Servizio di Assistenza tecnica e Manutenzione Preventiva	Interventi di cui all'art. 8.6 lettera a) del presente Documento

8.2 Destinazione del servizio e costituzione del sistema fonia/dati

La Rete fonia/dati o Sistema Telematico di proprietà comunale oggetto del presente capitolato è così costituito:

- Rete Fonia, con distribuzione in rame verticale ed orizzontale, relativa a tutte le sedi indicate negli Allegati;
- Centrali telefoniche, apparecchiature, terminali, apparecchi telefonici, connessioni, ecc.;
- Rete Dati, con distribuzione orizzontale relativa in cavi UTP (4 coppie 24 AWG rigido 100 ohm) categoria 5, 5E, 6, conforme alle specifiche ISO/IEC 11801, relativa alle strutture indicate negli Allegati;
- Rete in fibra ottica, interconnessioni fra gli edifici oggetto dell'appalto.

Il servizio specifico ha per oggetto il mantenimento in continuità di esercizio e in perfetta efficienza delle Reti e delle apparecchiature connesse - ossia armadi di fabbricato, centrali telefoniche, apparecchiature telefoniche di interconnessione, apparecchi telefonici, ecc. - nonché il ripristino della funzionalità della Rete Fonia (infrastruttura passiva + apparati) e della Rete Dati (infrastruttura passiva) e l'attivazione di nuove utenze fonia e dati.

Per l'attuale consistenza della Rete, la loro ubicazione, nonché la descrizione delle specifiche tecniche si rinvia alle sottostanti Tabelle.

Dotazioni delle reti fonia e dati rientranti nell'appalto

Sito	Edifici/Uffici	Centrale telefonica	Apparati di rete dati
A	- Municipio di Piazza dei Caduti - sede di Via Sciesa: Uffici CED, Punto Polizia e Tributi (collegato con f.o.) - Magazzino comunale di Via Machiavelli (collegato con cdf)	MATRA 6501 L MATRA 6501 L	HP AR 4000 M HP AR 4000 M
D	- sede di Via Terraglio 3 - Punto Comune; - Comando Polizia Locale di Via Ronzinella	MATRA 6501 L MATRA 6501 L	HP AR 4000 M HP AR 4000 M
F	Biblioteca di Via De Gasperi	MATRA 6501C	HP AR 2524

Ulteriori dotazioni delle reti fonia rientranti nell'appalto

Sito	Edifici/Uffici	Centrale telefonica	Apparecchi
--	Scuola Media via Roma	Panasonic TDA 15 HYBRID IP-PBX	n. 6 telefoni digitali n. 4 telefoni analogici n. 1 fax

Interconnessioni fra le sedi rientranti nell'appalto

Sito	Edifici	Connessione Verso	Tipo di cavo fonia	Tipo di cavo dati
A	MUNICIPIO di Piazza Caduti 8	Biblioteca	Cdf Telecom	Fibra ottica n. 1 cavo 12 fibre
A	MUNICIPIO di Piazza Caduti 8	Sede di Via Terraglio 3	Rame 20 coppie	Fibra ottica n. 1 cavo 8 fibre
A	MUNICIPIO di Piazza Caduti 8	Sede di via Sciesa: CED, Punto Polizia Locale, Tributi	Apparati per la conversione del segnale	F.O. 12 fibre monomodale
B	Sede di Via Terraglio 3	Punto Comune - Piazzetta Teatro	Rame 50 coppie	Fibra ottica n. 1 cavo 8 fibre
B	Sede di Via Terraglio 3	Comando Polizia Locale	Apparati per la conversione del segnale	Fibra ottica Proprietà WIND 12 coppie monomodale

La consistenza della Rete e le sedi indicate negli Allegati potranno variare nel corso dell'Appalto.

Prese fonia e dati installate presso le sedi comunali

Sito	Uffici	Indirizzo	n. prese dati e fonia
A	Municipio	Piazza Caduti, 8	296
B	Punto Comune	Piazzetta del Teatro	96
B	Tecnico, Sic. Sociale, Sport, Cultura	Via Terraglio, 3	196
B	Polizia Municipale	Via Ronzinella	48
A	CED, Punto Polizia Locale, Tributi	Via Sciesa	70
D	Biblioteca	Via Piranesi	32

8.3 Estensione del servizio

Durante il periodo di vigenza contrattuale i servizi e le manutenzioni contrattualmente previsti potranno essere estesi ad altre strutture ed edifici dell'Amministrazione, anche non menzionati negli Allegati.
Parimenti, alcuni degli edifici ed impianti riportati negli allegati al presente Capitolato, potranno essere esclusi dall'appalto.
Per la Manutenzione correttiva ed evolutiva l'Appaltatore dovrà applicare i prezzi dell'Elenco Prezzi di riferimento.

8.4 Responsabile del servizio (RS)

L'Amministrazione nominerà, ai fini della gestione del contratto, un proprio RS (Responsabile del Servizio, come da definizione).
Il RS provvederà, direttamente o coadiuvato da propri incaricati, a quanto segue:

- curare il rapporto operativo con l'Appaltatore e con il RT (Responsabile Tecnico, come da definizione);
- concordare con il RT i dettagli tecnici per l'esecuzione del servizio;
- ricevere dagli utenti segnalazioni di guasti e disfunzioni;
- inoltrare all'Appaltatore le richieste di intervento di manutenzione;
- vigilare sulla corretta esecuzione del servizio, verificandone i risultati;
- riscontrare ogni fattura emessa dall'Appaltatore a fronte delle prestazioni erogate;
- applicare le penali nel caso riscontri ritardi e disfunzioni nell'esecuzione del servizio;
- fare richiesta ai competenti uffici amministrativi di procedere alla risoluzione del Contratto quando ne ricorrano gli estremi.

8.5 Responsabile tecnico (RT)

L'Appaltatore è obbligato a nominare un proprio RT e a comunicarne il nominativo al RS prima dell'inizio del servizio.

Il RT provvederà a quanto segue:

- curare il rapporto operativo con l'Amministrazione e con il RS;
- concordare con il RS i dettagli tecnici per l'esecuzione del servizio;
- ricevere le richieste di intervento dal RS;
- coordinare e controllare il personale tecnico utilizzato dall'Appaltatore per l'esecuzione dell'Appalto;
- decidere e rispondere direttamente in merito ad eventuali ritardi e/o disfunzioni nello svolgimento delle attività previste per l'Appalto.

Nei giorni e negli orari previsti per l'erogazione del servizio il RT dovrà essere sempre raggiungibile dal RS tramite telefono, presso la sede operativa dell'Appaltatore, e/o tramite cellulare fornito in dotazione dall'Appaltatore.

8.6 Descrizione delle specifiche attività per il sistema fonia/dati

L'Appaltatore dovrà provvedere a mantenere le Reti in regolare stato di funzionamento e ad effettuare tutte le necessarie messe a punto, riparazioni, eventuali sostituzioni di parti, nonché estensione delle Reti per far fronte a nuove utenze.

L'Appalto comprende i seguenti servizi:

- Servizio di Assistenza tecnica e di Manutenzione Preventiva,
- Manutenzione Correttiva,
- Manutenzione Evolutiva.

a) Servizio di Assistenza tecnica e di Manutenzione Preventiva

Il servizio ha come fine la conservazione della funzionalità dei sistemi telefonici e delle reti fonia e dati e comprende l'esecuzione delle attività e la fornitura delle parti e quanto necessario al mantenimento della stessa.

Il servizio di assistenza tecnica e manutenzione preventiva riguarda entrambe le infrastrutture passive delle reti di fonia e dati e, in aggiunta, le apparecchiature della rete fonia, in particolare tutti gli apparati di telecomunicazione, centrali ed apparecchi telefonici.

Il servizio di assistenza tecnica e di manutenzione preventiva riguarda anche gli apparati della rete dati solo riguardo alla pulizia degli apparati e dei relativi accessori, sia interna e sia esterna.

Gli interventi sono finalizzati anche alla bonifica delle permute inutilizzate, alla razionalizzazione dei collegamenti all'interno degli armadi e alla verifica della piena funzionalità delle morsettiere interne e degli armadi di distribuzione.

Resta inteso che per tutta la durata dell'appalto, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare una corretta manutenzione degli impianti a lui affidati, al fine di mantenere in buono stato di funzionamento e di garantire le condizioni di sicurezza dell'impianto, a partire dai vari moduli che compongono il sistema telefonico fino ai telefoni, comprese le reti interne ed i collegamenti inter-sede proprietari. L'Appaltatore è tenuto ad assicurare che gli impianti forniscano le prestazioni previste dal presente capitolato, curandone la totale salvaguardia.

Rimane inteso che per servizio di assistenza tecnica e manutenzione preventiva, ai fini del presente appalto, si intendono le operazioni specificatamente previste nei libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e dei componenti che possono essere effettuate "in loco" con l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente, oltre a tutte le operazioni effettuabili "da remoto", con collegamenti telefonici e telematici.

Rientrano nella manutenzione preventiva anche tutte le operazioni di pulizia degli apparati, interna ed esterna, degli armadi, delle apparecchiature in genere.

Il servizio di assistenza tecnica e di manutenzione preventiva è espletato almeno con la serie di operazioni periodiche elencate di seguito, completamente a carico dell'Appaltatore:

a) il check-up, mediante verifica delle condizioni di funzionamento, a mezzo di idonee strumentazioni, delle apparecchiature componenti il sistema telefonico del comune, per migliorare l'efficienza e la funzionalità del sistema telefonico; questa operazione deve avere periodicità almeno mensile;
b) test di funzionamento hardware e software, con periodicità almeno ogni 2 settimane;
c) analisi dei file log generati dal sistema telefonico, con periodicità almeno ogni 2 settimane; l'esito delle analisi deve essere comunicato al RS, allegando copia dei file log; in caso di criticità, la comunicazione deve essere inoltrata immediatamente;
d) programmazione e variazione dati semi-permanenti (abilitazione interni, cambio numerazione, ecc.), su semplice richiesta dell'Amministrazione, anche se tali operazioni sono fatte in loco e non da remoto;
e) manutenzione programmata dei vari moduli che compongono il sistema telefonico, con periodicità almeno mensile;
f) manutenzione programmata e verifiche periodiche di efficienza e funzionalità dei sistemi di battery back-up delle centrali telefoniche, con periodicità almeno mensile;
g) pulizia dei componenti, dei moduli, degli armadi, esclusi gli apparecchi telefonici, con periodicità almeno mensile; verifica dell'efficienza dei sistemi e componenti di protezione da sovratensioni, almeno mensile;
h) controllo della continuità elettrica e meccanica dei collegamenti elettrici e di messa a terra delle centrali e degli impianti, almeno mensile;
i) controllo di prese ed interruttori con eventuali segnalazione per sostituzioni di apparecchiature guaste o danneggiate, almeno mensile.

Tali oneri si intendono ricompresi su tutte le componenti degli impianti in appalto e di quelli eventualmente aggiunti in corso d'appalto.

Le suddette operazioni e lavorazioni sono compensate a canone.

b) Manutenzione Correttiva (extra canone)

Prestata dall'Appaltatore su chiamata, a seguito di guasti o disfunzioni, comprende l'esecuzione delle attività, la fornitura delle parti di ricambio e di quanto necessario al ripristino della funzionalità della rete.

La rete fonia e la rete dati oggetto di manutenzione correttiva, sono costituite da: cavi UTP (4 coppie 24 AWG rigido 100 ohm) categoria 5, 5e, 6, conforme alle specifiche ISO/IEC IS 11801, protetto in canalina con marchio IMQ di sezione minima 25x15, patch cord terminati RJ45 maschio cat. 5 (26 AWG), presa RJ45 femmina, cablata su scatola 503 da parete completa di cestello e placca, secondo specifiche T568A o B, a seconda della tipologia esistente.

L'Appaltatore provvederà al ripristino della funzionalità della rete dati mediante la sostituzione dei cavi UTP (4 coppie 24 AWG rigido 100 ohm) categoria 5, 5e, 6, conforme alle specifiche ISO/IEC IS 11801, protetto in canalina con marchio IMQ di sezione minima 25x15 dove necessita, patch cord terminati RJ45 maschio cat. 5 (26 AWG), con presa RJ45 femmina, cablata su scatola 503 da parete, completa di cestello e placca, secondo specifiche T568A o B, con attività di sostituzione di presa RJ45 femmina, o Plug RJ45 maschio difettosi o guasti.

Qualsiasi nuova tratta di cavo UTP (4 coppie 24 AWG rigido 100 ohm) categoria 6, dovrà essere certificata alla categoria 6, 250 MHz.

La precedente descrizione delle reti, dei relativi componenti e delle attività oggetto della manutenzione correttiva è esemplificativa e non esaustiva. In particolare, la rete fonia oggetto di manutenzione correttiva, può anche essere costituita da: borchie, doppino telefonico, canalina con marchio IMQ di sezione minima 25x15, plug, cordoni, schede relative agli apparati intercomunicanti, capsule telefoniche e microtastiere per la fonia, apparecchi telefonici e centralini per i quali è richiesta la programmazione.

In tal caso, l'Appaltatore provvederà al ripristino della funzionalità della rete fonia mediante la sostituzione parziale o totale della tratta di rete secondaria guasta, comprensiva di canalina marchio IMQ sezione 25x15 dove necessita, presa femmina RJ11, cablata su scatola 503 da parete, completa di cestello e placca, con attività di sostituzione di parti.

L'eventuale sostituzione di terminali fonici guasti non riparabili, avverrà a seguito di presentazione da parte dell'Appaltatore di appositi rapporti, comprovanti la non riparabilità degli stessi. Ove disposto dall'Amministrazione, l'Appaltatore provvederà alla sola messa in opera, mentre la fornitura dei nuovi terminali fonici potrà avvenire a cura dell'Amministrazione.

c) Manutenzione Evolutiva (extra canone)

Consiste nell'implementazione delle reti esistenti, nello spostamento di porzioni di rete esistenti e nell'attivazione di ulteriori linee e prese.

La manutenzione evolutiva della rete fonia o della rete dati riguarda l'attivazione di un nuovo attacco utente, e consiste nella stesura di un cavo UTP, dal rack di piano più vicino al punto presa utente.

Lo standard di attivazione di un nuovo attacco di rete, prevede la stesura di un cavo UTP (4 coppie 24 AWG rigido 100 ohm) categoria 6, conforme alle specifiche ISO/IEC IS 11801, la cui lunghezza max è fissata in 100 m, dal punto utente al rack con disponibilità di porte più vicino, comprensivo di canalina marchio IMQ sezione minima 25x15 a due scomparti, dove necessita, connettorizzazione lato Rack RJ45 maschio (26 AWG), lato utente con presa RJ45 femmina, cablata su scatola 503 da parete completa di cestello e placca secondo specificheT568A o B, e patch cord RJ45 dalla presa utente al terminale, dove è opportuno fori passanti e passaggio in controsoffittatura con rimozione e riposizionamento dei pannelli.
Le prese dovranno avere delle targhette permanenti e visibili per la loro identificazione (del tipo dymo elettronica o equivalente).
Ogni nuova attivazione dovrà essere certificata alla categoria 6; ove i componenti esistenti cui le attivazioni fanno capo siano di categoria inferiore alla 6, le nuove attivazioni saranno in categoria 5E o 5.
Lo spostamento di un'utenza dati, in un locale non cablato, è da considerarsi a tutti gli effetti, un'attivazione di nuovo impianto dati, visto che per effettuare questo tipo d'intervento, è necessario stendere una nuova linea di rete, dal Rack disponibile più vicino al nuovo punto utente. Lo spostamento all'interno dello stesso locale, sarà effettuato tramite un patch cord, comprensivo di canalina, dove necessita.

8.7 Modello di erogazione del servizio relativo al sistema fonia/dati

Tutte le attività di manutenzione dovranno essere svolte dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,00 alle ore 18:00.
Per particolari esigenze il RS potrà concordare con il RT orari e modalità diverse.
Al termine di ogni intervento il RT consegnerà al RS la scheda/rapporto di intervento, debitamente compilata, indicando le attività svolte, lo stato delle apparecchiature e degli impianti ed eventuali suggerimenti per l'ottimale funzionamento del sistema.
Gli interventi di manutenzione correttiva saranno richiesti dal RS al RT tramite schede di apertura guasto, da inviare a mezzo fax o e-mail.
Le schede per gli interventi di manutenzione correttiva sulla rete fonia riporteranno: data ed ora della richiesta, nome della struttura richiedente ed ubicazione della stessa, tipologia del guasto segnalato con dati della rete, numero dell'utenza telefonica guasta.
Le schede per gli interventi di manutenzione correttiva sulla rete dati riporteranno: data ed ora della richiesta, nome della struttura richiedente ed ubicazione della stessa, tipologia del guasto segnalato con dati della rete, identificativo del cavo esistente.
Al termine degli interventi il RT dovrà far pervenire al RS le schede di richiesta debitamente compilate con data ed ora della fine dell'intervento, firma dell'utente della struttura
richiedente, eventuali nuovi dati di rete con note inerenti il tipo d'intervento eseguito per il ripristino del guasto e i problemi riscontrati sulla rete.
Gli interventi di manutenzione evolutiva saranno richiesti dal RS al RT tramite schede di attivazione/spostamento, da inviare a mezzo fax o e-mail.

Le schede per interventi di manutenzione evolutiva della rete fonia riporteranno: i dati di rete con il nuovo numero da attivare, ovvero, per gli spostamenti o paralleli, il numero da spostare ed i nuovi dati di rete necessari all'espletamento del servizio.

Le schede per interventi di manutenzione evolutiva della rete dati riporteranno: la tipologia della richiesta di attivazione e l'identificativo del cavo da attivare.

A seguito della richiesta di manutenzione evolutiva, l'gggiudicatario effettua i necessari sopralluoghi presso la sede dell'Amministrazione e presenta a quest'ultima un preventivo economico, redatto utilizzando l'elenco prezzi unitari di riferimento.

Il preventivo di spesa è soggetto ad approvazione da parte di RS, a seguito della quale l'Appaltatore dà inizio alle lavorazioni, che dovranno concludersi comunque nei tempi previsti in sede di preventivazione.

Nel caso di interventi che richiedano l'utilizzo di materiali e/o componenti non contemplati nelle tipologie di manutenzione standard descritte nell'Elenco prezzi di riferimento, l'Appaltatore dovrà sottoporre un preventivo di spesa al RS, che provvederà ad autorizzare l'intervento dopo aver verificato la congruità del preventivo.

Al termine degli interventi di manutenzione evolutiva il RT dovrà far pervenire al RS, la scheda di richiesta debitamente compilata con data ed ora della fine dell'intervento, firma dell'utente della struttura richiedente, eventuali nuovi dati di rete.

8.8 Livelli di servizio

L'Appaltatore dovrà garantire la qualità del servizio erogato, attenendosi ai parametri di misurazione del livello di servizio indicati nel Capitolato.

L'Amministrazione adotta gli Indicatori di Prestazione (IP), definiti tecnicamente nella tabella che segue.

IP	***Descrizione***	***Livello di prestazione***	
		Per Manutenzione Correttiva	***Per Manutenzione Evolutiva***
Tempo di intervento	Tempo massimo, espresso in ore lavorative, che intercorre tra la segnalazione o richiesta da parte del RS, ed il successivo primo intervento da parte del personale dell'Appaltatore; tale intervento può portare, in alternativa: 1) al ripristino immediato della funzionalità o attivazione immediata; 2) ad una previsione di ripristino o completamento dell'attivazione.	3 ore per guasti bloccanti 24 ore per guasti non bloccanti	48 ore (2 giorni lavorativi)

Resta inteso che i guasti bloccanti sono:

- l'arresto delle comunicazioni di tutti gli utenti connessi con una medesima scheda o piastra;
- l'arresto delle comunicazioni di un numero di utenti pari o superiore a 8;
- l'arresto delle comunicazioni del Posto Operatore.

Nello svolgimento del servizio non saranno comunque ammessi tempi di intervento superiori a quelli indicati in tabella.

8.9 Registrazione e reporting

Al fine di rendere trasparente il complesso delle attività necessarie per lo svolgimento del servizio e degli interventi manutentivi, l'Appaltatore deve implementare e mantenere un sistema di registrazione delle fasi svolte, di seguito denominato "registrazione e reporting".

Il "servizio di registrazione e reporting" viene effettuato per:

- attività periodiche svolte su ciascuna entità oggetto di assistenza e manutenzione;
- eventuali attività non periodiche (straordinarie) autorizzate/non autorizzate.

In tutti i report devono essere indicati sia il nome del tecnico che ha eseguito le attività periodiche e non periodiche e sia l'annotazione della data di ciascun intervento.

Il RS deve essere messo in condizione di accedere, in qualsiasi momento, all'archivio delle attività svolte, che deve essere mantenuto aggiornato al giorno precedente a quello di consultazione.

Le modalità di realizzazione del sistema di registrazione, unitamente alle modalità con cui tale sistema viene messo a disposizione del RS, deve essere chiaramente descritto in sede di gara.

8.10 Controlli da parte dell'amministrazione

L'Amministrazione, nel corso dell'esercizio del servizio, può effettuare, tramite propri delegati rappresentanti, ispezioni senza obbligo di preavviso. Eventuali irregolarità che venissero riscontrate da parte dei delegati, vengono notificate all'Appaltatore e, sulla base degli esiti degli accertamenti, vengono o meno applicate le penali indicate dal presente Capitolato.

8.11 Obblighi dell'Appaltatore

L'Appaltatore è obbligato a:

- fornire le proprie prestazioni presso le sedi indicate e presso le eventuali ulteriori sedi oggetto di estensione del contratto;
- comunicare all'Amministrazione, all'inizio del periodo di appalto, i numeri telefonici e di fax, nonché l'indirizzo e-mail, che il RS potrà utilizzare per inoltrare le richieste e le schede di intervento;
- fornire all'Amministrazione i nominativi del personale addetto alla manutenzione, ai fini dell'accesso nei locali interessati a interventi manutentivi ;
- dotare lo stesso personale di apposito cartellino di riconoscimento, da esibire durante lo svolgimento delle attività manutentive all'interno dei locali dell'Amministrazione;
- acquisire tutte le informazioni relative alle centrali telefoniche presenti presso gli edifici di cui agli allegati, nonché tutte le password, le informazioni, i manuali ed ogni elemento utile o necessario per la gestione dei sistemi oggetto dell'appalto.

Le parti e componenti guaste, eventualmente sostituite nell'ambito della manutenzione, previa verifica del RS e sua autorizzazione, dovranno essere ritirate e smaltite dall'Appaltatore senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

L'Appaltatore deve assolvere agli oneri ed obblighi per assicurare e fornire:

a) tutte le prove ed i controlli che gli uffici preposti dell'Amministrazione ordinassero di eseguire sugli impianti oggetto del servizio, sui materiali impiegati per le attività manutentive e per la gestione dei sistemi;
b) manodopera ed assistenza ai controlli e alle prove che, a seguito di inottemperanza, vengono fatti svolgere direttamente dal Comune;
c) l'occorrente manodopera, gli strumenti ed apparecchi di controllo e quant'altro necessario per eseguire verifiche e prove, preliminari o in corso di gestione, sia per le attività manutentive che per le attività di assistenza;
d) tutte le spese di contratto, di bollo, di copia, di registrazione, di documentazione ed eventuali disegni, certificati e protocolli;
e) le bollette telefoniche relative all'apparecchio o apparecchi telefonici o telematici ad uso del manutentore, o per l'utilizzo di reti telefoniche o di reti dedicate per la gestione telematica dei dati inerenti le attività proprie dell'appalto.

Nell'espletamento del servizio, l'Appaltatore deve ottemperare ai seguenti obblighi:

f) condurre gli impianti telefonici, garantendone in ogni edificio il corretto funzionamento;
g) assicurare che il servizio sia svolto da personale abilitato a norma di Legge;
h) garantire il rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali e dei gestori delle reti di telecomunicazione a cui le reti sono connesse;
i) prima e durante la gestione annuale del servizio, a cadenza regolare, effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale telefonica.

A seguito di tali prove il manutentore deve comunicare per iscritto all'Amministrazione il buon esito delle verifiche segnalando eventuali disfunzioni, malfunzionamenti o altri inconvenienti riscontrati.

A conclusione di ciascun intervento di manutenzione evolutiva, l'Appaltatore deve consegnare al RS una dichiarazione di conformità delle installazioni alla regola dell'arte, rispondente a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 n. 37.

8.12 Obblighi dell'amministrazione

L'Amministrazione assume l'obbligo di:

- garantire al personale tecnico dell'Appaltatore l'accesso ai propri locali per lo svolgimento delle attività comprese nell'appalto;

- fornire all'Appaltatore ogni informazione disponibile per l'efficace ed efficiente svolgimento del servizio;
- fornire all'Appaltatore ogni documento tecnico relativo alle reti ed agli apparati installati.

8.13 Consegna degli impianti

Gli impianti vengono consegnati dall'Amministrazione all'Appaltatore nello stato di fatto in cui si trovano.

8.14 Riconsegna degli impianti

Gli impianti ed i loro accessori, nonché le relative parti di edificio, devono essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale previa verifica, in contraddittorio tra l'Amministrazione e l'Appaltatore, con verbale attestante in particolare lo stato in cui versano gli impianti, le reti e gli apparati. Lo stato degli impianti e dei sistemi deve essere conforme a quello accertato all'atto della presa in consegna, salvo il normale deperimento d'uso riferito ad una corretta gestione e alle opere eseguite nel corso dell'appalto.

8.15 Prezzi e revisione dei prezzi

Si richiede all'Appaltatore di mantenere fissi ed invariabili i prezzi offerti, per tutta la durata del contratto, salvo la revisione prezzi che opera con le modalità di cui al presente capitolato.
Resta inteso che i prezzi offerti si intendono pienamente remunerativi e conformi ai calcoli di convenienza dell'Appaltatore e comprendono ogni materiale, ogni consumo ed ogni spesa necessari per lo svolgimento delle prestazioni previste dall'appalto. Nei prezzi sono comprese e compensate le spese generali, gli utili d'impresa e tutti gli oneri accessori che l'Appaltatore dovrà sostenere per assicurare che l'intervento sia completamente compiuto e perfettamente eseguito, anche se non esplicitamente nominati nel presente capitolato o nel prezziario di riferimento.

8.16 Elenco prezzi

A) ELENCO PREZZI UNITARI DI RIFERIMENTO

Le opere di Manutenzione Correttiva ed Evolutiva sono compensate in base ai prezzi unitari dell'elenco prezzi di riferimento.
Resta inteso che gli elenchi prezzi di cui sopra sono utilizzati solo per la valutazione e liquidazione delle opere di Manutenzione Correttiva ed Evolutiva.

B) NUOVI PREZZI

Ove si verifichi in corso d'opera la necessità di eseguire opere non previste nel suddetto elenco prezzi, devono essere determinati nuovi prezzi, assimilandoli, se possibile, a quelli di prestazioni consimili

comprese nel contratto, ovvero - quando sia impossibile, in tutto o in parte, l'assimilazione - ricavandoli da nuove analisi effettuate con gli elementi di costo (mano d'opera, materiale, trasporti e noli).

I prezzi così determinati devono essere riportati su apposito verbale prima dell'inizio delle prestazioni cui si riferiscono, salvo che si tratti di interventi necessari per risolvere casi di palese urgenza o per prevenire danni alle persone o ai beni o per la messa in sicurezza di impianti ed edifici.

8.17 Penali

Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto dell'Amministrazione a pretendere il risarcimento di eventuali danni subiti, per i ritardi nell'esecuzione degli interventi previsti dal capitolato saranno applicate nei confronti dell'Appaltatore le penali di seguito specificate.

Le penali saranno applicate semestralmente entro il limite massimo complessivo del 10% del corrispettivo calcolato a consuntivo degli interventi svolti.

Nel caso venga raggiunto tale limite o nell'ipotesi di reiterati inadempimenti, irregolarità o negligenze nello svolgimento delle attività previste per l'appalto, l'amministrazione si riserva di procedere alla risoluzione espressa del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., in via stragiudiziale ed esecuzione del servizio in danno dell'Appaltatore, salvo il diritto al risarcimento di ulteriori e maggiori danni derivanti dall'inadempimento.

Non si applicano le penali nel caso di ritardi dovuti a cause di forza maggiore.

a) Assistenza tecnica e Manutenzione Preventiva

Per ogni giorno di ritardo o frazione di giorno nell'esecuzione dell'intervento rispetto al calendario sarà applicata una penale pari all'uno per cento dell'importo totale contrattuale.

b) Manutenzione Correttiva

Per i ritardi nell'esecuzione degli interventi sarà applicata la penale pari al due per cento dell'importo totale contrattuale, per ogni ora di ritardo rispetto al tempo di intervento dichiarato nell'offerta tecnica.

c) Manutenzione Evolutiva

Per i ritardi nell'esecuzione degli interventi sarà applicata la penale pari al prezzo del singolo intervento di manutenzione evolutiva richiesto, risultante dall'applicazione dei prezzi offerti dall'Appaltatore.

La penale sarà applicata cumulativamente come segue:

- una penale alla scadenza del termine previsto per l'esecuzione dell'intervento;
- una ulteriore penale per ogni successivo giorno solare, fino all'esecuzione dell'intervento.

Per la ritardata consegna della dichiarazione di conformità (D.M. 37/2008) , oltre il quindicesimo giorno dalla conclusione dell'intervento, sarà applicata una penale di € 100,00 (Euro cento/00).

J – INTERVENTI EXTRA CANONE

9 Interventi di manutenzione extra canone

Gli interventi di manutenzione EXTRA CANONE riguardano l'esecuzione di opere non ricadenti tra gli interventi di Manutenzione a canone, la cui esigenza sia scaturita in occasione di interventi di manutenzione riparativa o predittiva ovvero da esigenze espresse del Committente.

L'importo degli interventi Extra Canone viene calcolato in base ai prezziari di riferimento, ai quali viene applicato il ribasso offerto dall'Appaltatore in sede di gara, al netto dell'IVA.

Qualora l'importo degli interventi come sopra calcolato, sia superiore alla franchigia, il Comune corrisponde all'Appaltatore la sola parte eccedente, mentre la franchigia rimane a totale carico dell'Appaltatore.

Gli interventi Extra Canone potranno riguardare (l'elenco non è da ritenersi esaustivo):

- opere edili, servizi e forniture necessarie ed opportune alla eliminazione di anomalie essenziali alla corretta funzionalità degli immobili e/o degli impianti, decaduta a seguito di caso fortuito, vetustà, obsolescenza anche tecnologica o di inconvenienti comunque non imputabili alla responsabilità dell'Appaltatore;
- riparazione e/o sostituzione di parti dell'opera e/o di parti d'impianto a seguito di danni o guasti imputabili ad una non corretta costruzione, installazione, funzionamento, nonché ad evenienze normalmente imprevedibili fatta eccezione per impianti o parti in garanzia;
- spostamento o sostituzione di parti d'opera, impianti o apparecchiature in conseguenza di modifiche, spostamenti o demolizioni;
- adeguamento a nuove normative, ampliamenti e/o modifiche delle opere esistenti dovute a sopravvenute nuove esigenze dell'utenza;
- attuazione di progetti riguardanti l'edilizia e/o gli impianti per interventi non previsti, ma richiesti durante il corso dell'Appalto, sulla base di indicazioni del Responsabile del Procedimento, ovvero resi necessari per rendere gli immobili e/o gli impianti adeguati a nuove esigenze o a nuove leggi e regolamenti od ancora a leggi e regolamenti già esistenti il cui mancato rispetto sia emerso in sede di attività manutentive ordinarie o predittive, nello svolgimento delle quali l'Appaltatore è impegnato all'accertamento;
- lavori di ristrutturazione degli immobili o degli impianti.

La finalità della manutenzione extra canone è svolta attraverso le seguenti attività:

- progettazione definitiva ed esecutiva (se richiesta);
- preventivazione e successiva consuntivazione su supporto informatico;
- ottenimento autorizzazioni di legge ed apertura del cantiere;
- installazione di impianti e/o modifica degli stessi rispetto alle condizioni iniziali;
- interventi di natura edilizia;

- realizzazione di opere accessorie connesse;
- controllo e verifica delle opere realizzate conformemente alla normativa vigente.

Per interventi sugli immobili e sugli impianti di dimensioni e complessità rilevanti, non rientranti nella categoria "extra canone", il Committente procederà all'esecuzione attraverso procedure di evidenza pubblica. In tali casi l'Appaltatore è tenuto a fornire il supporto tecnico necessario all'espletamento della procedura stessa, svolgendo attività che permettano di accedere agli immobili per rilievi, sopralluoghi, accertamenti, studi preliminari, ecc., visite in sede di gara, ecc..

L'Appaltatore si impegna a fornire tutto il supporto tecnico ed informativo necessari al perfetto inserimento dell'intervento o dell'impianto all'interno dell'esistente, a prescindere dall'eventualità che esso risulti l'esecutore materiale dell'intervento o meno.

NB: Le attività extra canone potranno comprendere anche interventi da effettuare su spazi pubblici e privati non rientranti nell'Allegato 1. A titolo di esempio, può rendersi necessario effettuare interventi in conseguenza ad atti vandalici, ad imbrattamento di manufatti di proprietà pubblica o privata, a danneggiamento di beni di qualunque specie o appartenenza. Se richiesto, dunque, l'Appaltatore dovrà comunque intervenire ed assicurare un servizio adeguato alla risoluzione delle specifiche problematiche riscontrate.

9.1 Contabilizzazione manutenzione interventi extra canone

Gli interventi di manutenzione extra canone saranno contabilizzati a misura.

9.2 Procedimento per la realizzazione di interventi extra canone

Gli interventi extra canone devono avvenire sempre a seguito di specifica richiesta o autorizzazione del Responsabile del Procedimento, attraverso la seguente procedura:

- sopralluogo congiunto;
- richiesta all'Appaltatore, attraverso il sistema informativo, del preventivo e dell'eventuale progetto;
- invio della documentazione richiesta e suo inserimento nel sistema informativo da parte dell'Appaltatore. Il preventivo dovrà riportare il computo metrico dettagliato con l'indicazione delle lavorazioni, delle quantità e i prezzi unitari, nonché i termini temporali per la realizzazione degli interventi;
- accettazione del preventivo e ordine di lavoro. Nell'ordine di lavoro sarà indicata la data di consegna e la data di ultimazione prevista. L'accettazione e i dati relativi andranno inseriti nel sistema informativo;
- certificato di regolare esecuzione in occasione della fine degli interventi, controfirmato dall'Appaltatore e dal Responsabile del procedimento.

9.3 Sopralluoghi

Saranno richiesti dal Responsabile del Procedimento sopralluoghi che comportano:

- l'individuazione degli interventi da eseguire;
- l'individuazione delle soluzioni tecniche da adottare, comprensive di quantificazione economica, che dovranno essere congruenti con il problema, ottimizzando il rapporto costi – benefici; potranno essere richieste soluzioni alternative o la riproposizione di soluzioni (e costi conseguenti) che il Responsabile del Procedimento ritenesse inadeguate o spropositate;
- una relazione tecnica accompagnata dalla relativa documentazione, fotografie comprese, necessaria per permettere al Responsabile del Procedimento di rendersi conto del problema e prendere le relative decisioni. Le relazioni, i preventivi, le foto e la documentazione devono essere consegnati entro il periodo indicato nell'ordinativo.

9.4 Preventivi e progetti

L'Appaltatore, su disposizione del Responsabile del Procedimento, sarà tenuto a svolgere le attività di preventivazione/progettazione per gli interventi di manutenzione e per eventuali modifiche edili e/o impiantistiche che dovessero rendersi necessarie.

Tale attività si svolge in più fasi.

a) Nella prima fase l'Appaltatore ha l'obiettivo e l'obbligo di:

- individuare le possibili soluzioni tecniche e le modalità di intervento;
- preventivare le soluzioni proposte, utilizzando i listini prezzi di riferimento;
- fornire la documentazione tecnico-economica, anche per via telematica, al Responsabile del Procedimento perché questo possa decidere se effettuare o meno l'intervento.

Il Responsabile del Procedimento ha la possibilità di chiedere preventivi di massima, compensati dai canoni di cui ai relativi servizi, per qualsiasi esigenza di intervento su immobili o impianti e l'Appaltatore del servizio è tenuto a fornirli, anche se gli interventi dovessero essere affidati a terzi.

b) Nella seconda fase, dopo che il Responsabile del Procedimento ha deciso di eseguire l'intervento, l'Appaltatore del servizio dovrà procedere, se richiesto dal Responsabile del Procedimento a:

- stesura di un progetto definitivo e/o esecutivo, se necessario, firmato da tecnico abilitato che possa ottenere l'approvazione di tutte le autorità competenti, in modo che sia eseguibile, compresa la preventivazione dettagliata;
- espletamento di tutte le procedure connesse alla progettazione, compreso l'ottenimento di tutte le autorizzazioni da parte delle autorità competenti (es. SCIA, permessi a costruire, pratica prevenzione incendi, calcoli c.a., impianti speciali, ecc.).

L'Appaltatore è obbligato a fornire i preventivi e le progettazioni richieste, elaborate seguendo le direttive del Responsabile del procedimento entro una data congrua stabilita dal medesimo Responsabile.

9.5 Consegna degli interventi extra canone

Per gli interventi extra canone con corrispettivo a misura si darà luogo, per ogni intervento, ad un Ordine di Intervento/Verbale di consegna (a seconda della rilevanza economica dell'intervento).

In particolare, per interventi di valore superiore a 15.000 Euro, si darà luogo ad un Verbale di Consegna degli interventi, un verbale di ultimazione ed un certificato di regolare esecuzione, che saranno redatti nelle forme e nei contenuti previsti dalla vigente normativa sui contratti pubblici.

Nel caso di interventi il cui importo stimato risulti inferiore a 15.000 Euro si procederà con l'emissione di un Ordine di Intervento nel quale dovranno essere indicate la durata e la data di ultimazione prevista. In tal caso, il pagamento sarà autorizzato con apposizione del visto da parte del Responsabile del procedimento.

9.6 Tempi di consegna degli elaborati e di esecuzione degli interventi

L'Appaltatore è obbligato a fornire le progettazioni o le preventivazioni richieste entro i termini sopra detti ed eventualmente ad eseguire relativi interventi, una volta che il progetto sia stato approvato ed abbia ottenuto le autorizzazioni di legge.

L'Appaltatore dovrà tenere conto di tutti gli aspetti, anche quelli relativi agli oneri connessi, che si intendono compresi negli importi dei listini prezzi di riferimento.

Gli interventi dovranno essere eseguiti senza precludere l'uso dei beni (es.: per garantire la continuità dell'attività didattica, tenere conto degli orari di apertura degli edifici, delle difficoltà di accesso agli immobili, ecc..).

Dopo l'esecuzione dell'intervento, l'Appaltatore dovrà provvedere a:

- l'espletamento delle operazioni a chiusura delle preventivazioni e dell'esecuzione, quali notifiche di fine intervento, collaudi strutturali, certificati di conformità, ecc., escluse le sole operazioni catastali;
- l'aggiornamento della documentazione progettuale secondo l'eseguito e deposito della stessa presso i competenti uffici;
- l'inserimento dei dati relativi all'intervento (dati tecnici ed economici) nel Sistema informativo;
- l'eventuale aggiornamento dei rilievi architettonici dell'edificio oggetto di intervento, nonché l'aggiornamento degli opportuni campi all'interno del sistema di anagrafe edilizia.

K – SERVIZIO DI PULIZIA A CANONE

10 Servizio di pulizia

10.1 Oggetto dello specifico servizio

Oggetto di questa sezione è il servizio di pulizia e sanificazione (di seguito indicato come "servizio di pulizia") dei seguenti edifici comunali e delle relative aree di pertinenza esterne:

Sede Municipale	Piazza dei Caduti n.8
Uffici "Punto Comune"	Piazzetta al Teatro n. 1
Uffici "Ex-Rossi"	Via Terraglio n. 3
Biblioteca Comunale	Via De Gasperi n. 8
Uffici "Polizia Municipale"	Via Ronzinella n. 172
Uffici "Ex- Macello"	Via Sciesa
Centro Sociale	Via XXIV Maggio
Archivi	1) Via Gramsci, 2) interno Materna Marocco, 3) Zerman
Magazzini Comunali	Via L. Da Vinci (probabile trasloco nel corso dell'appalto)

10.2 Modalità' di esecuzione del servizio

L'Appaltatore si impegna ad eseguire il servizio presso le sedi indicate all'art.1 del presente capitolato e secondo quanto specificato nel capitolato, assumendo a proprio carico tutte le spese relative alla mano d'opera, alla fornitura del materiale e delle necessarie attrezzature, nonché tutto quanto è necessario per l'esecuzione dei servizi richiesti.

10.3 Referente dell'impresa

L'Appaltatore dovrà nominare un suo Referente, a cui il Comune di Mogliano Veneto possa fare riferimento per tutta la durata dell'appalto. Il Referente dovrà inoltre essere sempre reperibile telefonicamente per coordinare il lavoro di pulizia e le diverse attività accessorie. L'Impresa dovrà documentare che il suo Referente sia stato formato in materia di sicurezza e prevenzione come previsto dalla normativa vigente in materia.

Il Referente dell'Impresa avrà il compito di programmare, coordinare, controllare e far osservare al personale impiegato le funzioni ed i compiti stabiliti, di intervenire, decidere e rispondere direttamente riguardo ad eventuali problemi che dovessero sorgere in merito alla regolare esecuzione delle prestazioni appaltate ed accertare gli eventuali danni. Pertanto, tutte le comunicazioni e contestazioni di inadempienza fatte in contraddittorio con il Referente dell'Impresa, dovranno intendersi fatte direttamente all'Impresa stessa. Il

Referente (o un suo sostituto, il cui nominativo dovrà essere tempestivamente comunicato al Responsabile comunale) dovrà inoltre essere reperibile per coordinare gli interventi necessari per risolvere qualsiasi situazione di emergenza. E' facoltà del Comune di Mogliano Veneto chiedere in qualsiasi momento l'allontanamento di personale che per seri motivi non risulti idoneo all'espletamento del servizio e la sostituzione di dipendenti dell'Impresa che, durante lo svolgimento del servizio, abbiano dato motivo di lagnanza o abbiano tenuto un comportamento non consono all'ambiente di lavoro. Il personale impiegato dovrà essere munito di idoneo tesserino di riconoscimento che consentirà l'accesso agli edifici comunali. Per ragioni di sicurezza il personale è tenuto ad esporre il suddetto tesserino sulla divisa di lavoro (che deve riportare il nominativo dell'Appaltatore). I servizi dovranno essere eseguiti, salvo casi da concordare, dopo la chiusura degli uffici o, secondo la struttura, negli orari (comunque indicativi) evidenziati nel capitolato. Alcune strutture (in particolare il Centro Sociale) sono sedi di riunioni e manifestazioni che spesso si protraggono oltre il normale orario d'ufficio e a volte, si verificano anche nelle giornate di sabato e domenica; per tutti gli edifici l'orario di esecuzione del servizio verrà comunicato dal Responsabile comunale sulla base delle specifiche esigenze.

10.4 Responsabile comunale per il servizio di pulizia

Il Comune di Mogliano Veneto nominerà un proprio Responsabile per il coordinamento e la vigilanza sul servizio di pulizia e sui servizi accessori ricompresi nel presente appalto, Responsabile che sarà l'unico referente dell'Impresa per i servizi affidati in appalto. Il Responsabile nominato dal Comune di Mogliano Veneto avrà facoltà e diritto, in ogni momento, di eseguire accertamenti sulle attrezzature ed i prodotti utilizzati per la pulizia che dovranno risultare corrispondenti alle specifiche tecniche. Il controllo si esplicherà mediante controlli sul rispetto di quanto indicato nel piano di lavoro e, più in generale, in tutta la documentazione presentata in sede di offerta.

10.5 Calendario del servizio

In tutti gli edifici i servizi periodici (bisettimanale, mensile, trimestrale, ecc.) dovranno essere tassativamente eseguiti sulla base di un calendario definito annualmente dal Comune di Mogliano Veneto e controfirmato, per approvazione, dall'Appaltatore. L'effettuazione dei servizi sarà documentata da apposite schede, predisposte dall'Appaltatore, riportanti la data del servizio svolto, il tipo di servizio eseguito ed il personale impiegato per l'esecuzione dello stesso e dovranno essere firmate dal Referente dell'Impresa e controfirmate dal Responsabile comunale.

Nel caso in cui il servizio periodico non fosse svolto entro sette giorni naturali e consecutivi oltre alla data prevista dal calendario, il servizio stesso sarà ritenuto come non eseguito e l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di rivolgersi ad altra Impresa per l'esecuzione dello stesso, addebitando il costo relativo alla Appaltatore.

10.6 Variazioni

Il Comune di Mogliano Veneto si riserva, a suo insindacabile giudizio, di diminuire o aumentare i servizi di pulizia e di modificare (in aumento o in diminuzione) il numero complessivo dei mq cui il servizio è destinato (ad esempio, per l'inclusione in appalto di nuovi spazi o per la dismissione di altri), riducendo o incrementando contestualmente il corrispettivo del servizio di un importo pari al costo unitario (al mq) come da offerta dell'appaltatore moltiplicato per il numero complessivo di mq in aumento o in diminuzione.
Resta inteso che le variazioni fino al 5% dei mq aggiunti o sottratti non comporteranno variazioni del corrispettivo.
Anche in caso di variazioni, come sopra prospettate, dovrà essere mantenuto inalterato il livello di qualità del servizio.
Oltre a quanto sopra, potranno essere affidati all'Appaltatore prestazioni di carattere straordinario o eccezionale, previa richiesta di preventivo. Detti servizi dovranno essere eseguiti solo in seguito ad autorizzazione scritta da parte del Responsabile comunale per il servizio di pulizia, il quale indicherà tempi e modalità di intervento e che sarà deputato ad effettuare tutti i necessari controlli sulla qualità dell'attività svolta. Non saranno riconosciuti all'Impresa corrispettivi relativi ad interventi straordinari non espressamente autorizzati per iscritto dal Responsabile comunale.

10.7 Modalità di esecuzione del servizio

L'Impresa dovrà fornire i servizi oggetto dell'appalto, comprensivi dei prodotti ed attrezzature adeguate, idonee alla pulizia dei grandi spazi (macchine pulitrici elettriche, aspirapolvere, ecc.) e comprensivi del materiale igienico quale carta igienica, carta mani, contenitori igienici per signore, sapone liquido, deodorante per ambiente in base ai consumi dell'utenza.
Le unità di personale in servizio nei vari uffici e servizi, alla fine del turno, dovranno provvedere a spegnere tutte le luci e chiudere tutte le porte e finestre negli edifici.
Il servizio di pulizia dovrà essere eseguito, nel rispetto degli orari fissati dagli uffici e servizi, con le seguenti modalità presso i diversi edifici:

<u>SERVIZIO GIORNALIERO: lunedì, mercoledì e venerdì - BIBLIOTECA da lunedì al venerdì:</u>

- arieggiatura dei locali con apertura e chiusura di tutte le finestre e lucernari al di fuori degli orari di servizio degli uffici e chiusura di tutti gli scuri;
- svuotamento dei cestini;
- svuotamento, in appositi recipienti non combustibili, dei posacenere il cui contenuto non dovrà essere cumulato con altri rifiuti;
- spolveratura ad umido, mediante panni imbevuti di detergente disinfettante di tutti i mobili, piani di lavoro, mensole, tavoli, scrivanie, superfici esterne degli armadi, apparecchi telefonici / fax, suppellettili, apparecchiature video, stampanti, maniglie e corrimano;

- scopatura pavimenti, pianerottoli e corridoi con scope elettrostatiche o con altre attrezzature idonee in rapporto alla tipologia ed alle condizioni, qualunque esse siano, delle superfici da trattare;
- scopatura delle scale;
- eliminazione di impronte e macchie da porte, vetri, finestre, armadi e ascensori / montacarichi;
- accurata pulizia delle vetrate relative agli sportelli;

SERVIZIO GIORNALIERO: da lunedì al venerdì:

- lavaggio accurato, con appropriati prodotti di disinfezione, dei pavimenti dei servizi igienici, di tutti gli apparecchi igienico sanitari, dei copri wc, degli scopini, degli specchi, dei rubinetti ed accessori vari delle toilettes con specifici prodotti non abrasivi e ad azione germicida e deodorante, nonché delle pareti lavabili o piastrellate, con eliminazione di ogni tipo di sporco;
- ripristino della dotazione dei servizi igienici (carta igienica, sapone, salviette, ecc);

SERVIZIO SETTIMANALE: venerdì

- lavaggio con soluzione acquosa detergente e disinfettante e manutenzione appropriata dei pavimenti con l'eliminazione delle eventuali macchie di tutti i locali con spostamento e riposizionamento delle cassettiere e delle poltroncine presenti negli uffici, con esclusione dei locali adibiti a ripostiglio e di locali non utilizzati giornalmente;
- aspirazione, con apposite attrezzature, di tappeti e moquette, ove esistenti;

SERVIZIO MENSILE

- pulizia e disinfezione delle cabine ascensore e montacarichi (porte, pareti e pulsantiere);
- lavaggio completo delle vetrate delle porte degli ingressi principali;
- pulizia delle bacheche in vetro;

SERVIZIO TRIMESTRALE

- scopatura e pulizia ad umido, con soluzione detergente e disinfettante dei pavimenti dei locali adibiti a ripostiglio e ad archivio e di locali non utilizzati giornalmente, archivi inclusi;
- pulizia davanzali esterni e eventuale rimozione guano;
- manutenzione e lucidatura di tutti i pavimenti trattati a cera;
- pulizia a fondo, mediante panni imbevuti di detergente disinfettante:
  - di tutti i mobili, piani di lavoro, tavoli, scrivanie e arredi di tutti i locali compresi caloriferi, termoconvettori e condizionatori;
  - di tutti gli apparecchi telefonici / fax, suppellettili, apparecchiature video, stampanti;
  - di maniglie, porte, corrimano, cabine ascensore / montacarichi;
- spolveratura ad umido di ringhiere;
- eliminazione ragnatele;

- scopatura delle scale antincendio;
- pulizia delle gradinate esterne, cortili lastricati o asfaltati (sono escluse le aree verdi), scopatura marciapiedi;
- lavaggio di tutti i vetri di porte e finestre accessibili senza l'utilizzo di impalcature;

SERVIZIO SEMESTRALE

- lavaggio a fondo di tutti i pavimenti trattati a cera e non, inceratura dei pavimenti previo risanamento a fondo con lavaggio a macchina con acqua, detersivi e spazzole idonee per l'eliminazione dei precedenti strati di cera, nonché dello sporco accumulato nelle fughe della pavimentazione, negli angoli e vicino ai battiscopa e rimozione e riposizionamento degli arredi (scrivanie, tavoli, sedie, poltroncine ecc.) presenti negli uffici, per consentire una lavorazione quanto più possibile accurata. L'inceratura deve avere durata semestrale;
- aspirazione accurata con apposite apparecchiature di tutte le poltrone, poltroncine operative e divani ed eventuale lavatura dei rivestimenti in tessuto, pelle, plastiche, ecc degli arredi, compresa asciugatura;
- spolveratura e pulizia ad umido dei lampadari e dei corpi illuminanti installati a parete;
- aspirazione della polvere depositata su faldoni e fascicoli;
- scopatura terrazze esterne;
- "messa a zero" dell'intero centro sociale con mezzi meccanici e prodotti idonei a seconda delle superfici, compresi servizi igienici, pavimentazione, atrio, gradinate, corridoi, salette, con accurata pulizia e disinfezione di tutti i posti a sedere (marzo e settembre);

SERVIZIO ANNUALE (servizio da svolgere in primavera / estate):

- smontaggio, lavaggio, eventuale stiratura e successiva posa di tende e ombreggianti;
- pulizia accurata di cassoni, telai, tapparelle, tende tipo veneziana;

ESECUZIONE DI SERVIZI SPECIFICI, A CHIAMATA, IN OCCASIONE DI EVENTI O MOSTRE

Dovrà essere assicurato il seguente servizio, di carattere straordinario, da eseguirsi su richiesta del Responsabile del servizio e da compensare in base alla tariffa oraria offerta dall'Appaltatore:

- scopatura e lavaggio dei pavimenti e gradinate con l'eliminazione delle eventuali macchie;
- controllo ed eventuale pulizia dei posti a sedere;
- accurata pulizia e sanificazione dei servizi igienici;
- svuotatura e pulizia dei cestini gettacarte;
- pulizia ad umido dei posacenere;
- deragnatura (all'occorrenza).

10.8 Contenimento dei consumi e risparmio energetico

E' fatto espresso divieto all'Appaltatore di mantenere o lasciare le luci accese nei locali non interessati da pulizie (es. locali già puliti o non ancora puliti).

E' altresì obbligo dell'Appaltatore accendere le luci dei soli locali ove il personale svolge le operazioni di pulizia e solo se l'illuminamento e la visibilità non sono tali da permettere lo svolgimento del compito e la corretta esecuzione delle operazioni o qualora a luci spente o parzializzate si manifestassero rischi per i lavoratori.

Il mancato rispetto di quanto sopra è sanzionato con una penale di Euro 50,00 per ogni accertamento, da effettuarsi in presenza di almeno due testimoni.

Nel periodo di climatizzazione invernale degli ambienti (dal 15 ottobre al successivo 15 aprile), è fatto divieto di mantenere aperte porte e finestre più del tempo strettamente necessario per il ricambio dell'aria ambiente.

Il mancato rispetto di quanto sopra è sanzionato con una penale di Euro 50,00 per ogni accertamento, da effettuarsi in presenza di almeno due testimoni.

Analogamente, nel periodo di climatizzazione estiva degli ambienti e solo per gli ambienti con climatizzazione attiva, è fatto divieto di mantenere aperte porte e finestre più del tempo strettamente necessario per il ricambio dell'aria ambiente.

Il mancato rispetto di quanto sopra è sanzionato con una penale di Euro 50,00 per ogni accertamento, da effettuarsi in presenza di almeno due testimoni.

10.9 Raccolta differenziata dei rifiuti

L'Appaltatore dovrà provvedere, per tutte le sedi comunali, alla fornitura dei sacchetti necessari per la raccolta differenziata dei rifiuti e al conferimento delle singole tipologie di rifiuti presso i vari punti di raccolta, secondo le disposizioni impartite dal Comune di Mogliano Veneto.

I rifiuti organici dovranno comunque essere raccolti tramite l'impiego di sacchetti di tipo biodegradabile.

10.10 Materiale d'uso e attrezzature

I materiali impiegati devono essere rispondenti alle normative vigenti in Italia (ad esempio: biodegradabilità, dosaggi, avvertenze di pericolosità) ed ai requisiti previsti dal presente Capitolato. L'Appaltatore dovrà sottoporre al Responsabile comunale, prima del loro utilizzo, le schede tecniche e le schede di sicurezza, redatte in lingua italiana, di tutti i prodotti (detergenti, disinfettanti, ecc.) che intende impiegare, contenenti:

- il nome del produttore,
- le caratteristiche del prodotto
- il contenuto in percentuale dei principi attivi,
- il dosaggio di utilizzo,
- il pH della soluzione in uso,

- i simboli di pericolo, le frasi di rischio e prudenza e le indicazioni per il primo intervento.

Per i prodotti sanificanti, inoltre, è indispensabile fornire la documentazione sperimentale di Ente abilitato, che attesti la validità del prodotto, per la riduzione della carica batterica. Le concentrazioni d'uso devono quindi garantire l'efficacia antibatterica indicata da detta documentazione. E' vietato l'uso di prodotti tossici e/o corrosivi ed in particolare acido cloridrico e ammoniaca. I detergenti ed i disinfettanti devono essere utilizzati ad esatta concentrazione e devono essere preparati "di fresco". E' vietato l'uso di sostanze acide ed eccessivamente alcaline e contenenti ammoniaca o coloranti sui pavimenti di marmo, piastrelle, conglomerati; sulle superfici di grès si potranno usare dei detergenti lievemente acidi; sui pavimenti in PVC, linoleum e gomma, non potranno essere usati prodotti contenenti idrocarburi, detersolventi o prodotti all'anilina che li danneggerebbero irreparabilmente. Sono altresì vietati i prodotti spray con propellenti a base di clorofluorocarburi (CFC). In nessun caso, per pavimenti, zoccoli, battiscopa, pareti e loro rivestimenti, infissi e serramenti, oggetti in rame e su leghe (ottone e bronzo) vanno usati prodotti o mezzi che possano produrre sugli stessi, aggressioni chimiche o fisiche. Tutti i servizi oggetto del presente appalto dovranno essere eseguiti con strumenti ed attrezzature proprie, nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza del lavoro e dei criteri generali di sicurezza antincendio. E' assolutamente vietato l'utilizzo di qualsiasi mezzo o attrezzatura di proprietà comunale. L'impiego degli attrezzi e delle macchine, la loro scelta e le loro caratteristiche tecniche dovranno essere perfettamente compatibili con l'uso dei locali, dovranno essere tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato, inoltre dovranno essere dotate di tutti quegli accorgimenti atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni.
Tutte le macchine ed i componenti di sicurezza dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 17.
Tutte le macchine, le attrezzature impiegate nell'espletamento del servizio dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.
L'Impresa sarà responsabile della custodia sia delle macchine che delle attrezzature tecniche.
Il Comune di Mogliano Veneto non sarà responsabile nel caso di eventuali danni o furti di macchine ed attrezzature.
Su tutte le attrezzature e macchine utilizzate dall'Impresa dovrà essere applicata una targhetta o un adesivo indicante il nominativo o il contrassegno dell'Impresa stessa.

10.11 Oneri a carico del Comune

Il Comune di Mogliano Veneto metterà a disposizione per l'espletamento del servizio di pulizia:

- acqua ed elettricità necessarie;
- locali necessari per l'attività di ripostiglio e magazzino.

Il Comune di Mogliano Veneto, tramite propri incaricati, si riserva il diritto di accedere ai locali assegnati al fornitore, per controllarne lo stato di manutenzione e pulizia, alla presenza di un incaricato dell'Impresa stessa.

Il Comune di Mogliano Veneto si accollerà l'onere del pagamento della tassa di raccolta e smaltimento dei rifiuti. Il Comune di Mogliano Veneto si farà carico di espletare tutti i compiti a suo carico derivanti dalle disposizioni di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

10.12 Obblighi e responsabilità dell'Appaltatore in merito all'esecuzione delle prestazioni richieste ed al personale impiegato

L'Appaltatore si obbliga all'osservanza delle norme in materia di sicurezza e sull'impiego dei prodotti chimici non nocivi. L'Impresa si obbliga inoltre a provvedere, sotto la propria responsabilità, a tutte le spese occorrenti, secondo i più moderni accorgimenti della tecnica, per garantire, in ossequio al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, la completa sicurezza durante l'erogazione dei servizi e l'incolumità delle persone addette ai servizi stessi e per evitare incidenti e/o danni di qualsiasi natura, a persone o cose, esonerando di conseguenza il Comune di Mogliano Veneto da ogni qualsiasi responsabilità.

Sono a completo carico dell'Impresa gli oneri relativi all'impiego di:

- divise per il personale impiegato;
- tessere di riconoscimento e distintivi;
- sacchi trasparenti per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- materiali di pulizia di ottima qualità e prodotti da aziende altamente specializzate;
- attrezzature e macchinari atti ad assicurare la perfetta e tempestiva esecuzione delle pulizie;
- ogni altro onere necessario per l'espletamento del servizio (noleggio attrezzature speciali, ecc.);
- il montaggio, impiego e smontaggio, di ponteggi, elevatori sia fissi che mobili, eventualmente necessari per qualsiasi tipologia di prestazione, in particolare per il lavaggio delle vetrate fisse degli edifici, non pulibili dall'interno;
- la fornitura di tutto il materiale di protezione individuale contro gli infortuni, previsto dalle normative vigenti, in particolare dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.
- la fornitura della carta igienica, delle salviette asciugamani, del sapone liquido, dei contenitori per signore, dei deodoranti per ambiente.

L'Appaltatore opererà in piena autonomia assumendo ogni decisione in merito all'organizzazione del lavoro, alle modalità tecniche di intervento, alle caratteristiche tecniche delle apparecchiature e quant'altro necessario per l'esecuzione del servizio di pulizia, nel rispetto delle scadenze e delle modalità previste dal presente capitolato. L'Appaltatore è responsabile dei danni agli arredi, agli infissi, alle attrezzature di qualsiasi tipo, impianti, ecc. causati dal proprio personale durante le ore di presenza nei locali. L'Appaltatore è altresì responsabile dei danni causati dal proprio personale ai dipendenti comunali o a persone che lavorano per ordine e per conto dell'Ente appaltante, nonché dei danni causati a terzi che a qualsiasi titolo si trovano negli edifici comunali (operatori economici, pubblico frequentatore, ospiti ecc.) a seguito delle operazioni di

pulizia e/o dell'esecuzione degli altri servizi richiesti, sia per negligenza o per incuria del personale stesso, sia per l'utilizzo di attrezzature insufficienti o difettose. Il personale dell'Appaltatore è tenuto pertanto ad osservare la massima attenzione nello svolgimento del servizio ed ad usare in modo corretto le attrezzature utilizzate.

10.13 Personale dell'Appaltatore

Resta fermo quanto previsto dall'**Art. 17** del Capitolato d'Oneri Volume I.

10.14 Regolamentazione delle attività in caso di sciopero.

In caso di scioperi del personale dell'Impresa o di altra causa di forza maggiore, escluse ferie, aspettative, infortuni, malattie, dovrà essere assicurato un servizio di emergenza, sulla base di un piano concordato tra l'Impresa, il Comune di Mogliano Veneto e le OO.SS. maggiormente rappresentative. Le mancate prestazioni contrattuali saranno quantificate dal Responsabile comunale che provvederà alla conseguente trattenuta in sede di liquidazione fatture.

10.15 Penali

In caso di mancato rispetto delle clausole previste nel presente capitolato, e ove venga constatata deficienza nel servizio di pulizia da parte del Responsabile comunale, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, fatte salve eventuali azioni di rivalsa in presenza di danni attribuibili alla Appaltatore, si riserva di applicare le seguenti penali in rapporto alla gravità della deficienza riscontrata ed alla loro frequenza:

- mancato inizio dell'appalto alla data di consegna (per ogni giorno di ritardo) € 300,00
- lieve trascuratezza nell'esecuzione del servizio € 250,00
- comportamento negligente del personale (atteggiamento sconveniente, non conforme alle regole di correttezza professionale) € 500,00
- mancato rispetto dei termini di esecuzione dei servizi periodici previsti da calendario € 500,00
- mancata esecuzione di uno o più servizi previsti € 500,00
- mancato rispetto delle norme di sicurezza previste dal presente Capitolato € 1.500,00
- assenza del personale in servizio: per ogni ora di assenza sarà applicata una penale pari al costo orario dei dipendenti da Imprese di pulizia stabilito dal CCNL e dalle tabelle FISE, maggiorato del 50%.

La contestazione di inadempimento verrà inviata per iscritto e la Società, entro 10 giorni naturali e consecutivi dalla data della contestazione e sempre per iscritto, potrà esporre le proprie controdeduzioni; in ogni caso, la decisione finale in merito all'applicazione delle penali è di competenza dell'Amministrazione, la quale, dopo la terza contestazione di qualsiasi tipo, si riserva comunque la facoltà di risolvere il contratto senza alcun preavviso e senza alcuna penale a proprio carico. Le penali saranno trattenute direttamente in

sede di liquidazione fatture, previa comunicazione scritta all'Impresa. L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dal Comune di Mogliano Veneto.

Per ottenere il rimborso delle spese e la rifusione dei danni, il Comune di Mogliano Veneto potrà rivalersi, mediante trattenute, sui crediti dell'appaltatrice.

L – PROCESSI E GESTIONE

11 Processo manutentivo

11.1 Prestazioni richieste - generalità

Le descrizioni che seguono rappresentano le procedure da usare, le funzioni da svolgere, le attività, le prestazioni e le forniture obbligatorie che competono all'Appaltatore e che si intendono tutte compensate negli importi di appalto "a canone", nessuna esclusa.

Tutte le procedure, e in particolare il flusso informativo (su supporti informatici e non), descritte nel Capitolato rappresentano un minimo inderogabile che l'Appaltatore del servizio deve fornire; il Responsabile del procedimento si riserva di ordinare modifiche alla forma, quantità, qualità, modalità di presentazione, gestione, trasmissione e trattamento dei dati, supporto informatico hardware e software che non stravolga la natura del servizio e l'Appaltatore è tenuto a recepirle e realizzarle con la massima tempestività.

Tutte le prestazioni e servizi sono sottoposti ad approvazione del Responsabile del procedimento ed accettati solo previa approvazione.

L'Appaltatore non potrà accampare diritti o presentare pretesti per ritardare le prestazioni richieste per cause inerenti agli obblighi di cui sopra.

Tutte le prestazioni previste e le eventuali modifiche richieste faranno parte delle attività che l'Appaltatore è tenuto a fornire invia ordinaria e pertanto risultano comprese e compensate a canone.

In particolare la carenza di informazioni o di documenti giustificativi o di tabulati di sintesi, analitici e di controllo di gestione o dell'avanzamento degli interventi, potrà comportare la sospensione dei pagamenti fino alla regolarizzazione della documentazione.

11.2 Funzioni

Per quanto riguarda gli interventi manutentivi e il relativo flusso informativo, si identificano di seguito le due figure che identificano le attività dell'Appaltatore del servizio:

a) il Gestore del servizio, ovvero la persona o la struttura che svolge il lavoro di:

a.1) interfaccia unica con il Responsabile del procedimento, che si esplica principalmente in 2 funzioni:

- FUNZIONI DI INPUT (a recepimento degli ordini)
  - il recepimento degli ordini di servizio per l'esecuzione di interventi di ogni tipo;
  - il recepimento degli ordini di sopralluoghi, progetti o preventivi;
  - il recepimento degli ordini di fornitura di informazioni;

- il recepimento delle variazioni al programma degli interventi;

- FUNZIONI DI OUTPUT (emissione ordini, documenti, informazioni.,…);
  - la fatturazione periodica degli interventi eseguiti accompagnata da tutti gli allegati prescritti;
  - la fornitura di tutte le informazioni atte a dare al Committente:
  - la conoscenza dello stato manutentivo;
  - la conoscenza del procedere della spesa per manutenzione;
  - la conoscenza delle esigenze manutentive e la loro stima di larga massima;
  - la consistenza anagrafica del patrimonio sotto forma di:
    - ✓ dati;
    - ✓ disegni;
    - ✓ foto;
  - la conoscenza dei dati di sintesi di spesa per:
    - ✓ "struttura"/ attività;
    - ✓ tipo di intervento;
    - ✓ commessa;
    - ✓ tipo di risorsa impiegata;
  - la proposta di interventi atti a risolvere problemi manutentivi accompagnata da progetti e preventivi;
  - la fornitura di tutte le informazioni che il Committente riterrà opportuno avere per la migliore gestione della manutenzione delle "strutture" di cui trattasi;

a.2) coordinatore per la realizzazione delle prestazioni, che sovrintende e coordina gli esecutori (operativi o tecnici).

b) gli Esecutori (funzione operativa), che si dividono in:

- tecnici, che si occupano di integrare l'anagrafe dei Beni, fare sopralluoghi, preventivi, progetti ed imputare ed elaborare le informazioni;
- operativi, che eseguono gli interventi e compilano i rapporti di intervento secondo le specifiche previste.

11.3 Schema procedura

Per "processo manutentivo" si intende il percorso operativo che viene effettuato dalle parti dal momento del sorgere dell'esigenza manutentiva, fino al suo completo soddisfacimento e registrazione/archiviazione dell'avvenuto intervento.

Il processo manutentivo si sviluppa almeno attraverso le fasi seguenti, eventualmente integrate dall'Appaltatore in sede di gara:

ESIGENZA MANUTENTIVA → VERIFICA ESIGENZA → PIANIFICAZIONE INTERVENTO → EVENTUALE DOCUMENTAZIONE PRE → AUTORIZZAZIONE INTERVENTO → REALIZZAZIONE INTERVENTO → VERIFICA → CHIUSURA INTERVENTO → DOCUMENTAZIONE POST.

Alcune delle fasi, per gli interventi periodici, programmati, ecc., potranno non essere attuate (es. la fase autorizzativa), mentre per altre tipologie d'intervento potranno essere inserite attività di approfondimento.

11.4 Referente

E' identificato un referente sul posto cui fare riferimento per qualsiasi problema manutentivo e che è autorizzato a richiedere interventi manutentivi e a cui si forniscono le risposte.

11.5 Segnalazione del disservizio (richiesta)

La segnalazione può essere formulata telefonicamente, per iscritto o in qualunque altro modo; può essere effettuata oltre che dal referente sul posto o gestore dell'attività o cittadino/utente anche dallo stesso Appaltatore, nel caso verifichi durante il monitoraggio dei Beni carenze manutentive.
Il Responsabile del procedimento può naturalmente essere origine di esigenze di intervento di tutti i tipi previsti.
La segnalazione/richiesta viene trasformata dal centralinista in richiesta registrata all'interno del sistema informativo e successivamente in ordine di intervento (previo assenso del Responsabile del procedimento).
E' previsto che qualora il cittadino/utente segnali all'Appaltatore direttamente inconvenienti o problemi manutentivi, in special modo per quanto riguarda le gestioni a canone, questi deve indirizzare il richiedente al centralino del Committente, evitando di dare risposte o, peggio, di prendere iniziative, salvo nel caso di possibile pericolo imminente per l'incolumità delle persone, o danneggiamento alle cose, nel qual caso deve attivarsi autonomamente, salvo sempre avvertire prima possibile e rendicontare gli interventi.

11.6 Esame tecnico (assegnazione)

Fermo restando che l'assegnazione del livello di priorità a ciascuna richiesta d'intervento spettano al responsabile del procedimento, il centralino che recepisce la richiesta può:
a) essere dotato di autonomia decisionale fino ad un certo livello (conferitogli dal Responsabile del Procedimento), per cui emana direttamente un ordine di intervento (esempio: mancato funzionamento di un impianto, scardinamento di una porta, perdita idraulica, …);
b) passare la richiesta ad uno o più tecnici interessati perché la esaminino, prendano decisioni e:

b.1) decidano di non procedere: nel qual caso il centralino comunicherà al richiedente che alla sua richiesta non verrà dato corso e spiegherà il perché;

b.2) decidano di dare corso alla richiesta emanando un ordine di intervento che potrebbe essere:

- di sopralluogo;
- di preventivo;
- di esecuzione;
- ecc…

11.7 Ordine di intervento (ordinativo)

Il Responsabile del procedimento, o un suo collaboratore, valuta le segnalazioni alla luce di diverse variabili come: urgenza, pericolosità, rischio di interruzione di pubblico servizio, perdita del Bene, rispetto dell'elenco delle priorità già in essere, ecc. e decide sia sulla esecuzione, sia sulla priorità dell'intervento.

Le priorità possono essere: EMERGENZA - URGENZA - NORMALE - PROGRAMMATA. Ognuna di queste ha tempi di risposta definiti, nonché forme di preparazione e studio diverse (sopralluogo, preventivazione, progettazione).

Il Responsabile del procedimento inoltra ORDINE DI INTERVENTO (es. sopralluoghi) (ORDINATIVO), specificando se l'intervento debba essere eseguito in ECONOMIA oppure a MISURA o se si richiedono sopralluoghi e/o preventivi e/o relazioni preliminari.

Qualora l'intervento fosse compreso nella manutenzione riparativa a canone ove prevista, o comunque in gestioni a canone, e l'intervento rientri nella sua discrezionalità o nell'autonomia concessagli, l'Appaltatore provvede ad emettere un ordinativo in proprio.

Il tutto ha lo scopo di permettere al Responsabile del procedimento di avere il controllo di tutte le operazioni che si vanno a fare, indipendentemente dalle modalità di pagamento delle stesse.

Il che significa che anche le gestioni a canone vanno rendicontate minuziosamente, anche se questo non serve ai fini di una contabilità a misura.

11.8 Verifiche, sopralluoghi, divisione in ordinativi diversi

In genere, sia che l'esigenza di intervento provenga dal Responsabile del procedimento, sia che parta da una segnalazione dell'utente/cittadino, sia che sia originata autonomamente del Gestore all'interno di gestioni a canone o speciali o altro, prima di mettere in programma ed eseguire l'intervento si dovrà svolgere una attività propedeutica, che potrà comportare:

- la esatta identificazione di cosa occorre fare, con verifiche, richieste di chiarimenti, raccolta di informazioni, preventivi, sopralluoghi ecc…;
- la eventuale (in genere non necessaria) divisione dell'intervento in ordinativi diversi, corrispondenti a parti dell'esecuzione che devono essere svolte in località diverse; fanno eccezione gli interventi standard da eseguirsi in località diverse, che vengono trattati con uno stesso ordine.

11.9 Programmazione ed esecuzione degli interventi

Ricevuto l'ordinativo, l'Appaltatore provvede a dare corso a quanto richiesto. L'Appaltatore è tenuto inoltre, a medio e breve termine, a formulare una proposta di programmazione degli interventi da sottoporre al Responsabile del procedimento.

La programmazione degli interventi a medio termine è in genere sul respiro di almeno tre mesi, e riguardante gli interventi maggiori o le operazioni periodiche o programmabili.

E' una operazione periodica da fare, aggiornando costantemente quella in corso; la periodicità sarà indicata dal Responsabile del procedimento.

La programmazione a breve comporta la produzione di un elaborato quindicinale, da aggiornarsi ogni settimana, con funzione di programmazione, e l'informazione giornaliera con obiettivo di controllo. Entrambe devono essere consegnate al Responsabile del procedimento.

I programmi degli interventi vanno approvati e potranno essere variati a tutti i livelli dal Responsabile del procedimento e l'Appaltatore è tenuto a operare in conseguenza senza per questo nulla pretendere.

L'informazione giornaliera degli interventi assolve a due scopi:

- permettere al Gestore di organizzare operativamente il lavoro della giornata;
- permettere al Responsabile del procedimento di avere la visione di quello che si sta facendo e il controllo della situazione.

La programmazione a breve e medio termine, assolve a due scopi:

- permettere al Gestore di organizzare operativamente il lavoro a breve termine;
- permettere al Responsabile del procedimento di scalettare gli interventi in funzione del coordinamento con altre esigenze del Committente a breve;
- permettere al Responsabile del procedimento di avere il controllo che tutte le operazioni periodiche e programmabili che si eseguono all'interno di canoni (e non) vengano effettivamente effettuate attorno alla data di scadenza.

11.10 Operazioni periodiche programmate e/o previste all'interno dei canoni

Sono previste, in specie all'interno delle gestioni a canone, operazioni che devono essere eseguite con periodicità prefissata o comunque in numero prefissato durante un periodo.

Anche queste sono operazioni da scalettare e mettere in programma degli interventi.

Il sistema informativo deve essere in grado di generare automaticamente, se richiesto dal Responsabile del procedimento, un programma interventi una volta individuati:

- il tipo di operazioni;
- la periodicità;
- la data del primo intervento previsto e di conseguenza tutti quelli previsti con periodicità.

Sono anche previste operazioni non programmabili (es.: riparazioni o interventi a guasto).

Di tutte queste tipologie di operazioni deve essere reso conto nel flusso informativo in modo da verificare:

- che vengano eseguite attorno alle date periodiche previste; è ammessa una variazione massima attorno alla data programmata del 10% dell'intervallo fra 2 operazioni successive;
- il numero di interventi effettuato al di fuori delle operazioni periodiche (guasti e disfunzioni), in modo da verificare la qualità del servizio;
- il numero di ore passate sul posto dagli operatori.

11.11 Rapporto di intervento

L'esecutore al termine dell'intervento, e comunque ogni giorno, compila un rapporto di intervento sul "campo", indispensabile per poter rilevare, oltre il luogo e la data, le ore impiegate e le FASI di lavoro effettuate.

A seconda se si tratti di interventi rientranti in canoni, ovvero di interventi a misura/economia, verranno rilevate o solo la presenza del personale sul posto e il tipo di intervento eseguito, o anche le quantità dei materiali utilizzati e le ore, ovvero le misure, secondo le voci di elenco prezzi.

Il Rapporto rappresenta l'elemento indispensabile sia per la redazione della contabilità, come documento giustificativo della stessa, sia come relazione giustificativa del servizio svolto, nel caso di canoni, e per la formazione delle statistiche sugli interventi che parimenti devono essere fornite dall'Appaltatore.

Il rapporto di intervento deve essere compilato anche nel caso di attività a canone; in questo caso conterrà i dati necessari alla individuazione delle responsabilità, ovvero di chi ha svolto l'attività, tipi di intervento eseguiti, fasi di lavoro, ore lavorate, secondo le esigenze che verranno indicate dal Responsabile del procedimento. TRATTANDOSI DI UN DOCUMENTO GIORNALIERO per ogni intervento realizzato su più giorni, si avranno tanti rapporti per quanti sono i giorni lavorativi effettuati.

In tal caso i rapporti successivi al primo dovranno riportare una numerazione progressiva e un riferimento di legame inequivocabile a quello precedente. L'Appaltatore ha l'onere di organizzare un ARCHIVIO di rapporti che dovrà essere preventivamente approvato dal Responsabile del procedimento; tale archivio dovrà prevedere la facile ricerca per BENE – ATTIVITÀ - INTERVENTO - FASE DI LAVORAZIONE - NUMERO RAPPORTO.

Il rapporto di intervento va firmato dal caposquadra esecutore e dal tecnico dell'Appaltatore incaricato delle verifiche.

11.12 Registrazione dell'intervento

L'Appaltatore controlla l'esattezza dei dati contenuti nel rapporto di intervento e li imputa nella procedura informatica che dovrà gestire tutto il flusso informativo, inoltre, se del caso, devono essere adeguatamente modificati gli elaborati grafici dei Beni e i dati dell'anagrafe manutentiva collegati, in dipendenza degli interventi effettuati, con la massima tempestività. Anche questo servizio è compreso e compensato all'interno della Gestione tecnica e prestazioni varie.

E' compito dell'Appaltatore imputare nella procedura informatica i rapporti di intervento, con l'indicazione dei codici delle voci di Elenco Prezzi, per i lavori a misura, e quindi il corrispondente importo dell'intervento, gestendo il tutto in maniera unitaria, per poter compilare, sempre in via informatica, la contabilità periodica.

Per gli interventi codificati all'interno di gestioni, basterà rilevare le presenze e le fasi di lavoro effettuate, senza quantità o prezzi, visto che l'importo è forfetario.

E' compito dell'Appaltatore imputare nella procedura informatica anche questi rapportini, gestendo il tutto in maniera unitaria per quanto riguarda il flusso informativo.

In pratica dall'imputazione dei rapporti di intervento devono scaturire due gestioni:

- la prima è quella che permette di gestire gli interventi e di averne il controllo, e deve essere fatta nel corso degli interventi;
- la seconda è la contabilità, che può essere fatta anche una volta terminati gli interventi, ma che deve essere riferita ai rapporti durante i quali la prestazione è stata effettuata.

Entrambe queste gestioni devono essere predisposte dall'Appaltatore e fornite al Responsabile del procedimento.

11.13 Risposta all'utente

L'Appaltatore è tenuto a rispondere ad ogni richiesta, fornendo fra l'altro le seguenti informazioni:

- se la richiesta sia stata accolta o meno ed eventualmente perché non è stata accolta;
- la previsione di tempi di intervento;
- lo stato di avanzamento della pratica e dell'intervento;
- la cronistoria degli interventi eseguiti nell'edificio, in forma sintetica e quantificata, intervento per intervento.

11.14 Contabilità

La contabilità redatta secondo le modalità richieste dalla legge sui lavori pubblici dovrà essere predisposta dall'Appaltatore entro 45 giorni dalla data di ultimazione dell'intervento e verificata e fatta propria dal Responsabile del procedimento in un secondo tempo.

Oltre a questa, è obbligo dell'Appaltatore predisporre tutta una serie di documenti giustificativi del servizio e di rendicontazione e/o statistici, come sotto specificato.

11.14.1 Canoni

I canoni vengono pagati a fronte della prestazione di un servizio; non hanno bisogno di una contabilità in senso tradizionale, ma le fatture devono essere accompagnate da una documentazione "allegati alla fatturazione", che rappresenta il rendiconto delle operazioni fatte, e che deve permettere al Committente di conoscere:

- chi ha effettuato l'intervento/prestazione;
- quando è stato effettuato l'intervento/prestazione;
- i tipi di interventi fatti (che sono codificati);
- lo scostamento fra la data programmata e quella effettiva dell'operazione;
- i tempi di risposta al sorgere dell'esigenza manutentiva;
- il confronto fra le date di segnalazione/richiesta, inizio intervento, fine intervento, sospensioni, in modo da poter ricostruire l'iter e giudicare la qualità del servizio;
- la memoria storica degli interventi effettuati;
- le statistiche di intervento, singolo o per tipo (fasi), con le ore di intervento;

ed ogni altro dato utile per conoscere la qualità del servizio e capire il trend, ovvero l'andamento nel tempo, ovvero se si migliora o peggiora il servizio nei vari periodi considerati alla luce dei parametri per la valutazione dello stesso, quali: numero interventi, ore lavorate per intervento ed in totale, tempi di risposta, numero di solleciti, numero di lamentele da parte dei cittadini, ecc….

Il Responsabile del procedimento indicherà i dati da rilevare, riservandosi variazioni anche durante il periodo dell'appalto.

11.14.2 Interventi a misura o in economia

La CONTABILITÀ è costituita da tabulati nei quali dovranno essere indicati i dati già inseriti sui singoli RAPPORTI GIORNALIERI e le misure registrate, prese in contraddittorio oppure verificate dal Responsabile del procedimento.

Nel caso di misure che non si possano verificare a posteriori è obbligo dell'Appaltatore avvertire in tempo il Responsabile del procedimento, in modo che questo possa rilevarle; in caso contrario l'intervento non potrà essere pagato.

Il Responsabile del procedimento ha facoltà di chiedere documentazione fotografica esauriente degli interventi eseguiti.

I rapporti giornalieri di intervento e/o altra documentazione valida ai fini contabili, dovranno contenere la codifica della manodopera, dei materiali o delle misure, congruenti con quella dell'elenco prezzi che fa parte del contratto.

I tabulati di contabilità allegati alla fattura dovranno essere forniti al Responsabile del procedimento prima della presentazione della stessa, insieme a tutta la documentazione giustificativa.

Si ricorda che il pagamento delle fatture potrà avvenire solamente su presentazione di allegati giustificati della fatturazione chiari, semplici e redatti secondo le modalità previste dal Responsabile del procedimento.

Tutta la documentazione fornita dovrà essere ordinata in modo che si possa risalire in ogni momento al singolo ORDINATIVO, COMMESSA e FASE LAVORAZIONE, nonché al singolo Bene e trovare tutta la documentazione ad esso relativa.

11.15 Gestione in corso d'opera

E' previsto che il Responsabile del procedimento abbia in tempo reale la conoscenza di tutti i dati utili per la gestione e l'Appaltatore è tenuto a fornirli, sia con il sistema informativo, sia rispondendo tempestivamente alle richieste particolari con relazioni o quant'altro necessario.

Particolarmente importanti sono la lista degli interventi e lo stato di avanzamento degli stessi.

12 Gestione tecnica

12.1 Generalità

Si intende per Gestione Tecnica l'insieme dei servizi necessari alla corretta gestione della manutenzione del patrimonio oggetto dell'appalto e rappresenta per il Committente la parte prevalente e qualificante dell'appalto; essa comprende le prestazioni eccedenti l'organizzazione operativa ed esecuzione degli interventi ed ogni altra prestazione tecnica richiesta dal Capitolato e non compensata in altre voci specifiche di elenco prezzi o all'interno delle attività a canone.

Tale prestazione, per sua natura, non può essere subappaltata completamente in nessuna delle sue articolazioni, se non su autorizzazione del Committente; articolazioni che vengono tutte compensate negli importi indicati nel Capitolato, o ricompresi negli oneri a carico dell'Appaltatore.

La "Gestione tecnica" comprende inoltre, nello specifico, l'insieme di tutte le operazioni necessarie ad assicurare il pieno svolgimento del servizio.

Per la descrizione disaggregata delle componenti della Gestione Tecnica si richiama la tabella 1 del Volume I.

Sono comprese nella Gestione Tecnica le prestazioni di seguito descritte.

12.2 Aggiornamento e integrazione anagrafe

Propedeutica alla conduzione del servizio è l'integrazione e l'aggiornamento dell'anagrafe manutentiva, che rientra nei compiti dell'Appaltatore, secondo quanto indicato nel capitolato e da parte del Responsabile del procedimento.

L'anagrafe manutentiva dovrà essere completata con le prestazioni sotto descritte e tenuta aggiornata per tutta la durata dell'appalto, per tutti i Beni oggetto dell'appalto in funzione degli interventi da chiunque eseguiti.

Per tali interventi, ad esempio quelli affidati direttamente dal Committente a terzi, l'Appaltatore dovrà reperire, anche presso gli uffici del Committente, tutti gli elementi necessari per tenere regolarmente aggiornata l'anagrafe manutentiva e quella dello stato di fatto dei Beni.

Il Committente fornisce l'inventario orientativo dei Beni; l'Appaltatore del servizio dovrà verificarlo e completarlo, inserendo l'inventario dei componenti costitutivi dei Beni eventualmente mancanti.

I dati saranno il risultato di sopralluoghi e rilievi specifici, a verifica degli elementi eventualmente forniti dal Responsabile del procedimento.

Il Committente si riserva comunque di richiedere tutti gli adeguamenti, modifiche, aggiornamenti ritenuti necessari per una miglior comprensione del flusso informativo ed un migliore controllo dell'andamento del servizio.

All'interno dell'anagrafe l'Appaltatore dovrà inserire anche gli eventuali nuovi fabbricati che diventeranno di proprietà del Comune nel corso della durata del contratto di appalto.

L'anagrafe manutentiva dovrà essere gestita dal software, la cui manutenzione e/o fornitura è compresa nell'importo previsto per questo servizio.

L'intera anagrafe è, e sarà, di esclusiva proprietà del Committente, che ne permette l'uso da parte dell'Appaltatore durante il periodo di appalto per consentirgli la gestione delle attività previste.

Il reperimento dei dati, il loro inserimento su supporto informatico, la fornitura delle informazioni, disegni e foto, nella quantità, forma, supporto richiesti, è compresa negli importi contrattuali.

Particolare attenzione sarà posta nel controllo della esatta corrispondenza dei dati alla situazione reale.

L'Amministrazione procederà a controlli a campione ed eventuali inadempienze daranno luogo a penali, ferme restando le conseguenze tutte per inadempienze agli obblighi contrattuali.

L'anagrafe dovrà essere gestita per tutta la durata dell'appalto con l'introduzione di tutte le variazioni conseguenti ad interventi di manutenzione programmata e non, ed implementi di qualsiasi natura e provenienza che verranno rilevati, segnalati o posti da chiunque in opera durante il periodo di validità del contratto.

Per gli interventi eseguiti da terzi l'aggiornamento avverrà su segnalazione del Responsabile del procedimento o persona da lui delegata; l'Appaltatore provvederà al rilievo e alla introduzione dei dati, che da quel momento verranno gestiti come gli altri.

L'aggiornamento dell'anagrafe dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data di avvenuta variazione o dalla segnalazione da parte del Committente se l'intervento è stato effettuato da terzi.

La riconsegna al Committente dei Beni potrà essere effettuata solo dopo che tutti i dati suddetti saranno stati immessi, verificati aggiornati e forniti sui supporti specificati.

12.2.1 Penali

Nel caso l'anagrafe non fosse completata, integrata e aggiornata nei tempi previsti, il Responsabile del procedimento potrà applicare una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo.

12.3 Integrazione e aggiornamento dell'archivio documentale

Ad ogni intervento che preveda il rilascio di documentazione, l'archivio documentale del Comune dovrà essere aggiornato e integrato dall'Appaltatore, secondo modalità da concordare con il Responsabile del procedimento.

L'archivio dovrà essere mantenuto sia sotto forma informatica sia cartacea. A tale scopo, l'Appaltatore, durante il periodo in cui sarà titolare del contratto di appalto, dovrà trasmettere ogni documento cartaceo anche sotto forma di documento informatico, ad esempio in formato pdf o altro formato da concordare.

I documenti saranno quindi gestiti secondo modalità che dovranno permettere:

- un'organizzazione del materiale per tipologia di edificio e quindi per singolo edificio;
- una rapida ed univoca individuazione di ciascun documento, attraverso un codice preciso;
- la possibilità di un stampa dei documenti.

L'attività di mantenimento dell'archivio, integrato per tutta la durata dell'appalto con informazioni e documenti utili, quali manuali, foto di cantiere, ecc., è da intendersi compensato con i canoni dei vari servizi in appalto.

12.4 Rilievi e disegni

All'Appaltatore del servizio potrà essere richiesta l'integrazione della raccolta di informazioni esistenti, mediante rilievi e restituzione grafica in formato AUTOCAD.
In tal caso, l'Appaltatore dovrà presentare un preventivo di spesa per l'attività da svolgere e, previo ordine di servizio del Responsabile del procedimento, effettuare il rilievo esatto dell'esistente e la restituzione grafica in formato autocad.
L'errore massimo accettabile per misure lineari è dello 0,5%.
Tutti i dati dovranno essere inseriti nel sistema informativo, nelle forme da concordare con il Responsabile del procedimento.
Forniture incomplete nei dati o di qualità non accettabile non verranno considerate accettate e dovranno essere rifatte e ripresentate.
Qualora i dati richiesti non venissero forniti nei tempi previsti non si procederà al pagamento della stessa.
Allo stesso modo e con la stessa procedura, se richiesto dal Responsabile del procedimento, l'Appaltatore dovrà assicurare eventuali prestazioni per l'inquadramento normativo di edifici ed impianti tecnologici o loro porzioni, con evidenza delle necessità di interventi di modifica/messa a norma.

12.5 Gestione delle esigenze manutentive

La gestione delle Esigenze Manutentive consiste nella gestione del processo manutentivo dal sorgere dell'esigenza fino alla sua memoria storica, per ogni Bene oggetto del Servizio, e deve estrinsecarsi con le seguenti prestazioni principali.

12.5.1 Sopralluoghi

Saranno richiesti dal Responsabile del procedimento sopralluoghi che comportano:

- l'individuazione degli interventi da eseguire;
- l'individuazione delle soluzioni tecniche da adottare, comprensive di quantificazione economica, che dovranno essere congruenti con il problema, ottimizzando il rapporto costi – benefici; potranno essere richieste soluzioni alternative o la riproposizione di soluzioni (e costi conseguenti) che il Responsabile del procedimento ritenesse inadeguate o spropositate;
- una relazione tecnica accompagnata dalla necessaria documentazione, fotografie comprese, necessaria per permettere al Responsabile del procedimento di rendersi conto del problema e prendere le relative decisioni.

Le relazioni, preventivi se richiesti, foto e documentazione devono essere consegnati entro il tempo indicato nell'ordinativo.

12.5.2 Preventivi e progetti

La gestione della manutenzione prevede che l'Appaltatore svolga una attività di preventivazione/progettazione relativa alle esigenze di intervento manutentivo.
Tale attività si svolge in più fasi.

Nella prima fase l'Appaltatore ha l'obiettivo e l'obbligo di:

- individuare le possibili soluzioni tecniche per risolvere i problemi manutentivi;
- individuare gli interventi da eseguire;
- preventivare le soluzioni proposte, utilizzando i prezzi di Elenco;
- fornire la documentazione tecnico-economica al Responsabile del procedimento perché questo possa decidere se effettuare l'intervento o no.

Il Responsabile del procedimento ha la possibilità di chiedere preventivi e progetti per interventi di manutenzione e l'Appaltatore del servizio è tenuto a fornirli, nelle forme e con il dettaglio richiesto, anche se poi non dovesse seguire sempre l'esecuzione degli interventi stessi, e questa attività è compensata con i canoni dei vari servizi. Qualora i preventivi risultassero di importo superiore ai prezzi di mercato ricavabili con l'utilizzo dei prezziari prescritti nel capitolato, si applicherà una penale che può ammontare fino al doppio dell'aumento ingiustificato del preventivo. Qualora negli stessi preventivi figurassero voci di prezziario computate con importi diversi da quelli dei prezziari si applicheranno le penali previste nel capitolato d'oneri Vol I.
Gli interventi extra canone e quelli a misura dovranno essere sempre preventivati.

Nella seconda fase, dopo che il Responsabile del procedimento ha deciso di eseguire l'intervento, l'Appaltatore del servizio dovrà procedere, se richiesto dal Responsabile del procedimento a:

- stesura di un progetto definitivo e/o esecutivo, se necessario, firmato da tecnico abilitato che possa ottenere l'approvazione di tutte le autorità competenti, in modo che sia eseguibile, compresa la preventivazione dettagliata;
- espletamento di tutte le procedure connesse alla progettazione, compreso l'ottenimento di tutte le autorizzazioni da parte delle autorità competenti (es. calcoli c.a., impianti speciali, ecc.).

I progetti esecutivi, se richiesti dal Responsabile del procedimento, accettati e poi eseguiti dall'Appaltatore, sono compensati all'interno dei corrispettivi relativi agli interventi eventualmente richiesti ed ordinati.
In ogni caso, anche se non servisse un progetto vero e proprio, la previsione di spesa e l'individuazione degli interventi da fare deve essere accurata ed attendibile.
Dopo l'esecuzione dell'intervento, l'Appaltatore dovrà espletare tutte le operazioni a chiusura delle preventivazioni e dell'esecuzione, quali notifiche di fine intervento, collaudi strutturali, certificati di

conformità, ecc.., escluso solo operazioni catastali, nonché l'aggiornamento della documentazione progettuale secondo l'eseguito e deposito della stessa presso i competenti uffici. Anche queste operazioni sono compensate nella gestione tecnica.

12.5.3 Tempi di consegna degli elaborati e di esecuzione degli interventi

L'Appaltatore del servizio è obbligato a fornire le progettazioni o preventivazioni richieste entro i termini che saranno stabiliti dal Responsabile del procedimento, o secondo quanto stabilito di seguito e ad eseguire i relativi interventi una volta che il progetto sia stato approvato dal Responsabile del procedimento ed abbia ottenuto le autorizzazioni di legge.

Il mancato rispetto dei tempi stabiliti darà luogo a penale, per ogni giorno di ritardo, equiparata a quella prevista per l'esecuzione di interventi urgenti, ferme restando le eventuali altre conseguenze derivanti dalla mancata o ritardata consegna degli elaborati.

12.5.4 Piani di manutenzione

Uno dei principali obiettivi da raggiungere con questo appalto è di gestire tutto il processo manutentivo che nasce con il sorgere dell'esigenza manutentiva e arriva fino alla memoria storica degli interventi/servizi eseguiti.

Per ottenere questo obiettivo, l'Appaltatore del servizio dovrà formare la lista degli interventi richiesti dal Responsabile del procedimento, dagli utenti o necessari dal punto di vista tecnico e normativo, e aggiornarla durante l'appalto con nuove richieste e/o esigenze che di volta in volta si manifestano.

Viene richiesto all'Appaltatore di fare il punto sulle esigenze manutentive fotografando la situazione reale che via via si presenta.

Dovrà essere fornita, per ogni Bene, e mantenuta aggiornata, la prestazione seguente:

- relazione tecnico-descrittiva sullo stato di fatto con l'individuazione di tutti gli interventi da eseguire, sia edili che impiantistici, secondo i seguenti criteri di priorità:
    - pubblica incolumità;
    - inusabilità o perdita del bene;
    - rispondenza normativa;
    - miglioramento funzionale;
    - mantenimento del bene;
- redazione di uno studio di fattibilità, tecnico-economico, relativo alle esigenze di intervento necessarie per un corretto e funzionale utilizzo dei Beni nel rispetto delle normative vigenti, con suddivisione nelle varie tipologie di intervento e priorità sopra indicate e composto dai seguenti elaborati:
- relazione tecnico-descrittiva sugli interventi da eseguire; una relazione descrittiva che evidenzi analiticamente per ciascuno stabile la rispondenza e la conformità alle specifiche prescrizioni normative, le eventuali difformità e carenze (con descrizione puntuale delle anomalie rilevate e delle norme violate) e i conseguenti fabbisogni in termini di adeguamento;

- l'indicazione delle priorità di intervento in merito agli adeguamenti;
- stima sommaria del costo degli interventi suddiviso per tipologia d'intervento e priorità; gli importi stimati non potranno essere errati, alla data della stima, di più del 30% in più o in meno rispetto a quanto risulterà da un progetto esecutivo eventuale, da chiunque fatto;
- individuazione, sulla base delle planimetrie disponibili, degli interventi di carattere edilizio, proposti;
- segnalazione dei componenti amiantiferi o tossici, che risultino evidenti nel corso dei sopralluoghi al fabbricato (coperture in eternit, pavimentazioni viniliche, coibentazione canali e tubazioni, ecc.).

Oltre alla individuazione degli interventi dovranno essere fornite, per la messa a norma, la normativa di riferimento relativa.
Uno degli obiettivi da raggiungere è di fornire la documentazione atta a permettere ai dirigenti o funzionari preposti del Committente di ottemperare il dettato di legge che si riporta di seguito:
§ D.Lgs 81/2008 art. 18, comma 3:
"Gli obblighi relativi agli interventi strutturali e di manutenzione necessari per assicurare, ai sensi del presente decreto legislativo, la sicurezza dei locali e degli edifici assegnati in uso a pubbliche amministrazioni o a pubblici uffici, ivi comprese le istituzioni scolastiche ed educative, restano a carico dell'amministrazione tenuta, per effetto di norme o convenzioni, alla loro fornitura e manutenzione. In tale caso gli obblighi previsti dal presente decreto legislativo, relativamente ai predetti interventi, si intendono assolti, da parte dei dirigenti o funzionari preposti agli uffici interessati, con la richiesta del loro adempimento all'amministrazione competente o al soggetto che ne ha l'obbligo giuridico".

Queste attività vengono compensate all'interno del canone per la gestione tecnica, come pure tutte le altre attività, non operative, richieste dal capitolato.

12.5.5 Programmazione degli interventi

Uno dei compiti principali dell'Appaltatore è quello di formulare proposte di programmazione degli interventi.
In base alle esigenze d'uso, alle richieste dell'utenza, alle esigenze manutentive, ai rilevi eseguiti ed ai riscontri effettuati sulla pubblica incolumità, dovranno essere redatti dei piani di manutenzione programmata per ogni edificio, che, sotto forma di diagramma di GANTT, diano una visione globale degli interventi da effettuarsi in un determinato periodo nei Beni interessati.
La priorità, tipologia e consistenza degli interventi, le modalità grafiche di presentazione, i dati salienti da inserire dovranno essere di gradimento o su indicazione del Responsabile del procedimento.
E' compito dell'Appaltatore predisporre i programmi degli interventi, fornirli nei tempi e con le modalità previste o su specifiche richieste del Responsabile del procedimento, aggiornarli e variarli su esigenze insindacabili del Responsabile del procedimento, e dare luogo agli interventi secondo i tempi previsti.
Questa programmazione si articola su diversi livelli che devono rispondere ad esigenze diverse.

12.5.6 Programmazione a medio - lungo termine

Si svilupperà sull'arco temporale mesi e di anni.

Questa programmazione comprende in genere gli interventi delle tipologie seguenti:

- interventi periodici (manutenzione preventiva): devono essere individuate le operazioni periodiche e le scadenze di queste periodicità. Un esempio possono essere i rifacimenti dei manti si copertura, le tinteggiature, interne ed esterne.
- interventi programmabili (compresa la manutenzione migliorativa): a seguito della gestione delle esigenze manutentive, gli interventi che si decide di eseguire vanno inseriti in un programma degli interventi.

L'inserimento di queste due tipologie di interventi in un programma ha lo scopo di scalettare gli interventi:

- ai fini organizzativi;
- per poter predisporre gli adempimenti relativi alla sicurezza sul posto di lavoro e nei cantieri mobili con il necessario anticipo;
- coordinare gli interventi con le attività che si svolgono sulle strade o negli edifici o con altri interventi o attività non comprese in questo appalto.

Per quanto riguarda l'impegno di forza lavoro e mezzi, è richiesto che si programmi l'attività in maniera da concentrare la stessa sul periodo estivo, da maggio ad ottobre, per le infrastrutture e su tre picchi (periodo natalizio, pasquale e luglio - agosto) per gli edifici, durante i quali dovrà svolgersi una produzione di interventi almeno doppia rispetto al resto dell'anno.

12.5.7 Programmazione operativa

In base agli ordinativi di intervento dovrà parimenti essere gestita anche l'attività corrente, con lo stesso strumento.

Tale programmazione complessiva comprende tutti gli interventi che esulano dall'emergenza e dal pronto intervento minuto (manutenzione a guasto e correttiva).

L'Appaltatore dovrà produrre un programma operativo degli interventi, sotto forma di diagramma a barre (GANTT), dettagliato e nominativo: minimo il quindicinale.

Il programma quindicinale verrà fornito aggiornato ogni settimana per le due settimane a seguire.

Il Responsabile del procedimento si riserva in ogni modo l'approvazione e l'eventuale variazione del programma degli interventi, a tutti i livelli, e il diritto di stabilire l'esecuzione di un determinato intervento in qualunque Bene entro congruo termine perentorio e di disporre l'ordine di esecuzione degli interventi nel modo che riterrà più conveniente, senza che l'Appaltatore possa farne oggetto di richiesta di speciali compensi.

Ciò riveste particolare importanza in quanto tutti gli interventi potranno essere programmati e coordinati dal Responsabile del procedimento anche in concomitanza con altri lavori svolti da altre Imprese.

Nel caso riscontrasse ripetute e/o sistematiche discrepanze fra quanto previsto e quanto effettivamente fatto senza adeguata giustificazione, il Responsabile del procedimento si riserva il diritto di chiedere un secondo documento da consegnare anche tutti i giorni il giorno successivo, che identifichi gli interventi non eseguiti e/o giustifichi la mancata esecuzione degli stessi.

12.5.8 Strumenti di controllo

L'attività di sopralluogo preventivo a richiesta e di progettazione/preventivazione verrà gestita all'interno del flusso informativo come se le richieste del Responsabile del procedimento fossero ordini di intervento, in modo che sia sempre possibile fornire lo stato di avanzamento delle richieste, con le date di richiesta, di risposta, di sopralluogo, di progettazione e consegna dei prodotti richiesti dal Responsabile del procedimento.

12.6 Custodia dei Beni - Pubblica incolumità

Viene affidata all'Appaltatore la custodia ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile dei Beni oggetto dell'appalto, con le responsabilità connesse, in specie in relazione ai pericoli per la pubblica e privata incolumità, nonché per la sicurezza, degli utenti e degli addetti.

Pertanto la responsabilità relativa ai danni alle persone o cose derivanti dai Beni dati in custodia è dell'Appaltatore.

L'Appaltatore dovrà fare delle ispezioni periodiche dei Beni, allo scopo di evitare possibili cause di pericolo per la pubblica incolumità.

A tale scopo l'Appaltatore è tenuto a compiere le operazioni periodiche- programmate di monitoraggio delle infrastrutture, delle strutture edilizie e degli impianti tecnologici pertinenti: dovranno essere effettuate verifiche ed ispezioni a vista e con apposita strumentazione tecnica, atte ad individuare possibili problemi di qualunque ordine che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica e privata incolumità.

Nel caso in cui si venisse a conoscenza di tale eventualità, l'Appaltatore è obbligato a provvedere immediatamente a porre riparo al pericolo e danno incombente e a darne immediata comunicazione, anche attraverso relazione descrittiva, indicando cause e possibili rimedi, al Responsabile del procedimento. Qualora gli interventi urgenti per l'eliminazione di un possibile pericolo fossero di modesta entità (transennature, barriere, interventi manutentivi o di rimozione), è data delega allo stesso di provvedere, anche in pendenza di decisioni del Responsabile del procedimento, che dovrà comunque essere avvisato tempestivamente.

Nel caso si prevedesse una spesa superiore ad Euro 3.000,00, è obbligo dell'Appaltatore avvertire tempestivamente il Responsabile del procedimento, fermo restando che si devono comunque sempre mettere in atto tutti i provvedimenti e gli interventi necessari per scongiurare il pericolo immediato.

Le verifiche ed il monitoraggio saranno effettuate con periodicità semestrale per le infrastrutture (plafoni dei solai, lesioni murarie, stabilità di serramenti e parti accessorie, controsoffitti, canalizzazioni, ecc.) e annua per le parti strutturali, con le modalità ritenute più opportune dall'Appaltatore, che dovranno essere accettate dal Committente, sufficienti a garantire la sicurezza in relazione alle condizioni dei beni e al tipo di controllo da fare.

Tali verifiche, effettuate per ogni edificio, verranno riportate nel "registro dell'edificio" e su apposite schede, che dovranno essere redatte secondo il seguente schema:

- verifiche effettuate, date delle verifiche e mezzi utilizzati;
- provvedimenti di urgenza attuati ed interventi effettuati per garantire la pubblica incolumità e date di intervento. Non dovranno essere riportati interventi inerenti la pubblica incolumità che richiedono un intervento immediato e che ricadono nelle somme a disposizione dell'Appaltatore quali, ad esempio: cavi elettrici a vista, plafoniere e controsoffitti non correttamente fissati, tombini sfondati, cornicioni, intonaci e cementi armati localizzati in fase di distacco etc.
- segnalazioni ricevute e pericoli rilevati;
- andamento delle patologie;
- rilievo fotografico delle zone di intervento.

Qualora si riscontrino inconvenienti tali da richiedere interventi radicali, si dovrà intervenire per eliminare comunque il pericolo od il danno incombente (con transennature, limitazioni di transito, ecc.) e presentare, con estrema urgenza, una dettagliata relazione al Responsabile del procedimento in cui vengano rilevate le situazioni di pericolo e le proposte operative dettagliate per rimediarvi, compresa la quantificazione economica necessaria.

L'Appaltatore inoltre dovrà eseguire sopralluoghi specifici, su richiesta del Responsabile del procedimento, e presentare tempestivamente una relazione tecnica sufficientemente dettagliata e documentata, firmata da tecnico abilitato, che fornisca risposte ai problemi sollevati o alle richieste in genere, accompagnata da un preventivo; dovrà inoltre aggiornare il Responsabile del procedimento sull'andamento, nel tempo, delle lesioni, con frequenza correlata all'importanza dell'evento, o delle altre patologie riscontrate (gli oneri di tale "servizio" rientrano nella Gestione Tecnica).

Oltre a queste visite periodiche, il Responsabile del procedimento potrà richiedere specifiche verifiche e a tale scopo l'Appaltatore dovrà fare delle ispezioni di cui rilascerà verbale, firmato da tecnico abilitato, i cui oneri rientrano nella gestione tecnica.

I modelli dei verbali, delle relazioni e di tutta la documentazione necessaria, per le varie tipologie di Beni dovranno essere proposti dall'Appaltatore e sottoposti ad approvazione del Responsabile del procedimento; essi dovranno contenere le notizie e attestazioni richieste complete ed esaurienti, anche in funzione delle esigenze proprie del Committente; tale documentazione potrà essere accompagnata da proposte dettagliate per interventi migliorativi, compresa la quantificazione economica.

La presentazione di ripetute segnalazioni inesatte, esagerate, non sufficientemente documentate, come pure, l'inserimento nelle schede di interventi non eseguiti, che rientrano nella fattispecie degli interventi urgenti, che l'Appaltatore può e deve eseguire autonomamente per garantire la pubblica incolumità, sarà considerata negligenza grave da parte dell'Appaltatore stesso, con tutte le conseguenze relative, che potranno andare dall'applicazione delle penali previste nel capitolato d'oneri Vol I, fino alla possibile rescissione del contratto.

12.6.1 Piano degli interventi per la sicurezza degli immobili

L'Appaltatore è pienamente e unicamente responsabile per quanto riguarda il pericolo imminente, che deve, e può affrontare in piena autonomia decisionale e finanziaria.

L'Appaltatore ha anche il compito di mettere in condizione il Responsabile del procedimento, di poter prendere delle decisioni in funzione della sua autonomia finanziaria e dei suoi compiti, ovvero degli interventi che complessivamente deve garantire col budget a disposizione, che non sono solo quelli relativi alla sicurezza.

Nei compiti dell'Appaltatore rientra l'individuazione di tutti gli interventi che o vengono richiesti o lui pensa che si debbano fare per garantire la sicurezza, e che esulano dagli interventi necessari per l'eliminazione del pericolo imminente; tale individuazione deve essere formulata e fornita sotto forma di piani di intervento, e non di singole segnalazioni, che non permetterebbero al Responsabile del procedimento di affrontare il problema della sicurezza nella sua globalità, essendo lo scopo del Global Service quello di gestire in maniera completa e unitaria tutte le esigenze manutentive, e non singoli interventi.

Pertanto l'Appaltatore assolve al suo compito quando ha presentato un piano completo di intervento, con l'individuazione dettagliata degli interventi manutentivi da eseguire, la stima di massima dei costi e una classifica di rischio, in modo da consentire una individuazione delle priorità degli interventi da effettuare. Il tutto dovrà essere coordinato all'interno della gestione delle esigenze manutentive.

E' evidente che piani non correttamente tarati, ad esempio con stime di costo esagerate, o stime di rischio non correttamente classificate, o incompleta identificazione degli interventi da fare, rappresentano una prestazione inaccettabile, con conseguente responsabilità, e applicazione delle penali previste nel capitolato d'oneri Vol. I, in quanto non consentirebbero al Responsabile del procedimento l'esecuzione di interventi adeguati alle reali criticità.

12.7 Sicurezza sul posto di lavoro

Si richiama integralmente quanto contenuto nel volume I e III in materia di sicurezza, specificando ulteriormente quanto segue.

Il Committente, tenuto conto della particolarità dell'appalto, che comporta interventi non su un singolo cantiere ma su tutto un patrimonio immobiliare, e nell'impossibilità di conoscere lo specifico cantiere, mette a disposizione dell'Appaltatore, prima della presentazione dell'offerta, il documento di valutazione dei rischi

da interferenze recante una valutazione ricognitiva dei rischi standard relativi alla tipologia della prestazione che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto. Prima dell'inizio dell'esecuzione, il predetto documento dovrà essere integrato riferendolo ai rischi specifici da interferenza presenti nei luoghi in cui verrà espletato l'appalto.

Qualora gli interventi ordinati fossero di natura tale da richiedere la formulazione di un piano di sicurezza e di coordinamento, o più in generale un coordinamento fra squadre diverse, o ricadano nell'ambito di applicabilità del titolo IV del D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, l'Appaltatore ha l'obbligo di fornire, secondo quanto indicato nel punto 6.1 del vol. I, il Coordinatore per la progettazione ed il Coordinatore per l'esecuzione.

Tali tecnici verranno remunerati dall'Appaltatore, intendendosi questo un onere a carico dell'Appaltatore incluso nella gestione tecnica.

Il "Coordinatore per la progettazione", durante la progettazione esecutiva degli interventi e comunque prima dell'inizio degli interventi, dovrà predisporre il "Piano di sicurezza e di coordinamento" ed il fascicolo dell'opera, cioè il fascicolo delle "Informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dei rischi", cui sono esposti i lavoratori ai sensi del D. Lgs. 81/2008.

Il "Coordinatore per l'esecuzione" dovrà ottemperare agli obblighi di cui all'Art. 92 del citato D. Lgs.

Spettano all'Appaltatore tutti i compiti ed oneri in campo della sicurezza che spettano all'impresa coordinatrice ed esecutrice. In particolare è a suo carico la redazione, in riferimento al singolo cantiere interessato, del Piano Operativo di Sicurezza di cui all'art. 89 comma 1 lett. h) del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i..

Tutti gli oneri relativi sono a carico dell'Appaltatore e resta inteso che di questo egli ha tenuto conto nella formulazione dei prezzi e dei canoni.

Il coordinamento dei piani spetta all'Appaltatore, anche quando sia parte di un raggruppamento d'imprese appositamente creato, o holding o esegua il servizio o gli interventi tramite imprese controllate. E' altresì a carico dell'impresa mandataria o capogruppo quando l'Appaltatore è un consorzio o associazione di imprese o general contractor o si avvalga di una sua società per la gestione, e comunque venga svolto il servizio.

Spettano anche all'Appaltatore le attività e le responsabilità connesse alla integrazione e coordinamento fra i piani di sicurezza e di coordinamento per interventi specifici che lo richiedano, e le prescrizioni derivanti dall'applicazione del D.Lgs. n. 81/2008 sia proprio dell'Appaltatore che dei suoi subappaltatori, che relativo ai luoghi di lavoro in cui si va ad operare.

A completamento degli adempimenti di legge previsti, è a carico dell'Appaltatore la predisposizione del fascicolo con le caratteristiche dell'opera (art. 91 comma 1 lett. b) in cui vanno registrate le caratteristiche dell'opera e gli elementi utili in materia di sicurezza e di igiene.

La funzione del Committente in eligendo et in vigilando sono svolte con la nomina del coordinatore per la progettazione e quello per l'esecuzione proposti dall'Appaltatore e con la sorveglianza affinché l'Appaltatore del servizio predisponga quanto previsto dalla normativa vigente tramite il coordinatore per la progettazione e quello per l'esecuzione.

12.8 Gestione Registro dell'edificio

Per poter gestire le operazioni periodiche/programmate di manutenzione preventiva, riparativa, e i monitoraggi per la sicurezza e la pubblica incolumità, è prevista l'istituzione di un registro da conservare in genere all'interno dell'edificio affinché sia utilizzato dagli operatori e possa essere consultato dai tecnici o da altri in occasione di sopralluoghi.

Il registro è depositato presso una figura da individuarsi, a cura del Responsabile del procedimento, e adibita a punto di riferimento per tutte le operazioni elencate nel Registro stesso, quale responsabile della attività svolta all'interno dell'edificio.

Per poter gestire queste operazioni periodiche/programmate, da un lato si prevede una gestione informatica centralizzata, che si otterrà mediante l'introduzione di dati ricavati dai rapporti emessi per ogni intervento e la produzione di elaborati analitici e di sintesi necessari per una gestione globale. Dall'altro si prevede l'istituzione di un registro da tenere sul posto, in particolare ove ciò sia richiesto dalla legge, ad esempio per gli edifici adibiti a pubblico spettacolo o in generale per le attività soggette a Certificato di Prevenzione Incendi, domiciliato presso il responsabile dell'edificio, affinché sia compilato dagli operatori e possa essere consultato dai tecnici o da altri in occasione di sopralluoghi.

Questo registro svolge anche le funzioni del Registro dei controlli periodici, come previsto dal DPR n. 37 del 12/01/98.

La responsabilità del registro rimane all'Appaltatore del servizio, che dovrà adottare le misure necessarie alla sua corretta compilazione e conservazione.

Allo stesso modo vanno compilati da parte degli operatori i rapporti come per qualsiasi altro intervento, in modo che sia possibile ottenere per via informatica, in forma semplice e leggibile, tutte le informazioni per singolo "impianto" od aggregati che il Responsabile del procedimento riterrà necessario possedere per avere una completa visione degli interventi da fare e la loro scansione.

Il registro da compilare, con l'elenco delle operazioni da eseguire e relativi tempi, dovrà essere compilato come verrà indicato dal Responsabile del procedimento, e dovrà essere adattato per ogni singolo edificio a cura dell'Appaltatore in funzione della consistenza e tipologia impiantistica o delle modalità d'uso del Bene e sottoposto ad approvazione del Responsabile del procedimento.

L'Appaltatore dovrà provvedere a suo carico alla fornitura nella quantità necessaria, in apposite custodie, ed alla distribuzione nei vari fabbricati di detti registri.

Dovrà contenere, codificate per una loro gestione informatizzata, le operazioni periodiche e/o programmate per il funzionamento e mantenimento in efficienza del Bene, nonché tutte le verifiche che devono essere effettuate ai fini della sicurezza.

Il Responsabile del procedimento si riserva di indicare eventuali modifiche e/o integrazioni allo stesso a seconda delle operazioni specifiche da tenere sotto controllo.

Si prevede che a regime tale registro sia essere interamente informatizzato, ovvero che le specifiche degli interventi possano anche essere raccolte solo da una scrittura informatizzata, ove ciò non contrasti con la legge; rimane la raccolta di documentazione da tenere sul posto.

In questo caso è obbligo dell'Appaltatore fare una stampa con periodicità e contenuti che gli verranno indicati dal Responsabile del procedimento, e sarà suo compito ed onere compensato all'interno della gestione tecnica, distribuire a ciascun edificio o impianto il relativo registro aggiornato.

Del registro dell'edificio faranno parte inoltre le piante, gli schemi degli impianti, i manuali di istruzione, le garanzie e tutta la documentazione utile agli operatori che dovessero intervenire sull'impianto e che sarà possibile reperire presso il Committente.

Questo registro dovrà essere gestito all'interno della gestione informatica per quanto riguarda gli interventi da fare e le periodicità degli stessi, e il flusso dei rapporti di intervento, che rappresentano lo strumento di raccolta delle informazioni di base relative alla gestione e che vanno sempre compilati qualunque sia la forma di pagamento adottata, ed è compensato con questa.

Dovrà essere garantita sempre la possibilità di avere dati aggregati (ad esempio per tipologie, mestiere, tipo gestione, ecc…) in forma tale da permettere una visione completa della gestione e un controllo a campione fino al massimo dettaglio.

12.9 Assistenza alle problematiche di sicurezza e igiene del lavoro

L'Appaltatore dovrà fornire assistenza tecnica sulle problematiche relative alla sicurezza ed igiene del lavoro e prevenzione incendi, nonché in riferimento a qualsiasi azione finalizzata a mantenere e migliorare il livello di sicurezza nel tempo.

Dovrà essere fornita la consulenza tecnica di personale qualificato per effettuare la revisione almeno annuale del documento di valutazione del rischio del Comune, fornire assistenza tecnica al responsabile del Servizio di prevenzione e protezione del Comune nelle sue mansioni e personale che coordina e gestisce annualmente le prove di evacuazione negli uffici del Comune.

Dovranno essere esplicitati tutti gli obblighi relativi all'evoluzione normativa, scadenze, controlli e verifiche periodiche, attraverso utilizzo di un software specifico per la gestione degli adempimenti ed in particolare:

A) informazione sulla entrata in vigore, modifica o chiarimenti interpretativi in riferimento alla normativa in materia di sicurezza, igiene, prevenzione incendi;

B) indicazione delle scadenze periodiche relative agli adempimenti previsti in materia di sicurezza, igiene, prevenzione incendi ed attivazione degli interventi occorrenti in riferimento a:

- mezzi antincendio ogni 6 mesi;
- impianti di messa a terra e dispositivi di protezione delle scariche atmosferiche (DPR 462/01) e s.m.i.:
- verifiche finalizzate alla manutenzione ogni 2 anni, qualsiasi sia la destinazione o la classificazione;
- impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione (DPR 462/01) e s.m.i.: verifiche ogni 2 anni.

12.10 Personale ausiliario

L'Appaltatore dovrà fornire al Comune per tutta la durata dell'Appalto, un tecnico con qualifica da geometra, dotato di buone conoscenze informatiche, e la capacità di utilizzo del programma grafico "autocad", che presterà la propria attività lavorativa presso gli uffici del Comune. Questa figura tecnica, dovrà essere di insindacabile gradimento del Responsabile del procedimento, che si riserva di chiederne nel caso la sostituzione anche durante l'appalto. L'orario di lavoro sarà il seguente:
da Lunedì a Venerdì dalle ore 8,00 alle ore 17,00 e potrà se necessario, a parità di monte ore stabilito, subire variazioni in funzione di esigenze del Committente, a insindacabile giudizio del Responsabile del procedimento.
L'onere di questa figura professionale è incluso nella gestione tecnica.

12.11 Corrispettivi relativi alla gestione tecnica

I corrispettivi relativi alla Gestione Tecnica si intendono compresi e compensati con i corrispettivi relativi alle attività a canone.

13 Servizio di centralino

13.1 Funzioni

Sarà compito dell'Appaltatore organizzare un servizio di ricevimento segnalazioni e/o reclami dell'utenza, mediante attivazione di un'apposita linea telefonica. Detto servizio sarà attivo 24 ore al giorno per tutti i giorni dell'anno.

Tutte le comunicazioni dovranno essere inserite nel sistema informativo.

Qualora riguardassero attività a canone, l'Appaltatore provvederà autonomamente ad emettere ordine/commessa relativa e ad intervenire con la massima celerità; lo stesso dicasi per segnalazioni/ordini relativi a possibili pericoli per la pubblica incolumità.

Negli altri casi, l'Appaltatore invia la segnalazione/richiesta al Responsabile del procedimento.

Il personale preposto risponde per conto del Committente con modalità che verranno indicate dal Responsabile del procedimento; gli addetti al servizio svolgeranno l'attività di:

- ricezione delle richieste scritte, telefoniche o inviate tramite sistema informatico;
- loro formalizzazione, input nel sistema informativo, stampa della richiesta e trasmissione della stessa al Comune e successiva spedizione degli ordinativi;
- risposta a richieste degli uffici del Committente, dei referenti dei vari edifici e dei responsabili delle attività.

Ogni addetto dovrà essere in grado di giudicare la natura delle richieste di intervento: pertanto dovrà essere in possesso di adeguate competenze tecniche e conoscenze informatiche, avere esperienza professionale adeguata e caratteristiche di capacità di rapporti con i cittadini utenti quali si richiedono ad un operatore di servizi. Dovrà essere di insindacabile gradimento del Responsabile del procedimento che si riserva di chiederne nel caso la sostituzione anche durante l'appalto.

Ogni addetto dovrà essere sostituito immediatamente in caso di indisposizione o ferie o altra causa, da equivalente, in modo da assicurare il servizio.

Per questo servizio è essenziale che a tutte le segnalazioni specifiche fatte dai cittadini o agli ordini specifici di sopralluogo o richieste di informazioni del Responsabile del procedimento si dovrà dare risposta all'interlocutore: scritta a richiesta/segnalazione o ordine scritto, e verbale, anche via telefonica, a richiesta verbale, nel più breve tempo possibile.

Dovrà essere tenuta una registrazione del traffico telefonico con registrazione delle chiamate e nota dell'iter delle stesse.

Si applicheranno le penali per inadempienze varie ad ogni mancata risposta in tempi brevi o per deficitaria tenuta del registro o delle registrazioni.

13.2 Penali per mancata copertura del servizio di centralino

Per la mancata effettuazione del servizio di centralino, per cause riconducibili a condotta dell'Appaltatore, è facoltà del Responsabile del procedimento applicare una penale di € 100,00, senza necessità di preavviso ma solo su constatazione, per ogni evento constatato.

14 Gestione informatica del processo manutentivo

14.1 Implementazione, adeguamento, utilizzo e manutenzione del software di gestione

14.1.1 Premessa

Si prevede che i rapporti fra:

- il Comune;
- i soggetti destinatari degli interventi di manutenzione (Dirigenti, Responsabili di servizio, etc.);
- l'Appaltatore dell'incarico di gestione della Manutenzione;

siano mantenuti attraverso un sistema di gestione automatico descritto di seguito.

Il Comune dispone di un proprio software di gestione degli interventi manutentivi. L'Appaltatore dovrà prendere in carico tale sistema, recuperare tutti i dati e le informazioni in esso contenute e renderle disponibili in futuro, oltre a dotare il Comune dell'hardware e delle apparecchiature di comunicazione necessarie, in grado di svolgere tutte le funzionalità richieste dal capitolato.

L'Appaltatore deve provvedere all'adeguamento, alla implementazione, all'utilizzo e alla manutenzione del software per la gestione del servizio nel suo complesso.
Lo strumento informatico dovrà consentire la gestione di tutte le funzioni previste nel presente capitolato.

I dati rilevati e qualsiasi altra informazione relativa all'appalto sono di proprietà del Committente non appena questi siano rilevati o imputati nella procedura; viene permesso all'Appaltatore di accedervi solamente per ragioni di servizio e solo per la durata dell'appalto.

L'Appaltatore è Responsabile della sicurezza delle informazioni e deve garantire la funzionalità del sistema.

I dati devono essere mantenuti assolutamente riservati e potranno essere forniti all'esterno solo tramite il Responsabile del procedimento. La responsabilità del mantenimento e della fornitura delle informazioni richieste ricade in capo all'Appaltatore.

Il Committente si riserva di accedere in qualsiasi momento agli archivi e alle procedure di cui trattasi anche presso l'Appaltatore, che dovrà rendere possibile ed agevole tale accesso, almeno in via telematica.

Il Committente si riserva comunque di richiedere tutti gli adeguamenti, modifiche, aggiornamenti ritenuti necessari per una miglior comprensione del flusso informativo ed un migliore controllo dell'andamento del servizio. Questo anche per tutta la durata dell'appalto. L'Appaltatore è obbligato a fornire tempestivamente

tali modifiche, che sono tutte comprese e compensate nel canone di manutenzione e aggiornamento del software di gestione del servizio.

L'Appaltatore dovrà fornire hardware e software adeguati a garantire il controllo informatizzato della gestione del patrimonio edilizio affidato.

14.1.2 Fase di passaggio fra le procedure

Se la procedura adottata dall'Appaltatore sarà quella già in uso dal Comune, l'Appaltatore dovrà farsi carico di installare il software e provvedere alle integrazioni di seguito specificate.
Qualora la Ditta Assuntrice provveda a fornire un nuovo software, sostitutivo a quello in uso, dovrà garantire il recupero di tutti i dati e delle informazioni, assicurare almeno le funzionalità del vecchio sistema e adeguare il nuovo software alle richieste del capitolato.
Tutti le operazioni necessarie richieste e gli adeguamenti devono essere fornite a cura e spese dell'Appaltatore, in ciò comprendendo ogni attività necessaria al recupero e all'allineamento dei dati già presenti.
Tutte le funzionalità attuali dovranno essere riportate e rese agibili nella nuova piattaforma.

In via provvisoria, finché non sarà funzionante la piattaforma prevista, potrà essere utilizzato il software esistente, anche in parallelo con la nuova procedura, nei primi mesi del periodo di passaggio fra le gestioni. L'Appaltatore dovrà garantire la continuità del sistema informativo in modo da non arrecare nessun disservizio al committente. Il periodo di passaggio NON PUO' eccedere i mesi 3 (tre) dalla data di stipula del contratto.
Entro tale data dovrà essere assicurata la perfetta messa in funzione della piattaforma e della procedura di gestione a cura dell'Appaltatore.
Il passaggio fra le procedure si riterrà concluso quando il collaudo avrà avuto esito positivo.

14.1.3 Descrizione del sistema informativo in uso al Comune

Il sistema informativo in dotazione al Comune è una versione di oneorZero, appositamente adattata e personalizzata per la gestione della manutenzione, secondo modalità non totalmente aderenti al presente capitolato.

14.1.4 Assistenza e aggiornamento software

L'Appaltatore dovrà garantire per tutta la durata dell'appalto una assistenza continuativa e tutte le modifiche o implementazioni che gli verranno richieste in funzione delle mutate esigenze indotte dal variare delle norme che regolano la materia o da esigenze organizzative ritenute di interesse reciproco fra il Committente e l'Appaltatore.

Le attività di assistenza ed aggiornamento sono compensate con i corrispettivi a canone. Nulla in più è dovuto all'Appaltatore.

14.2 Fornitura e manutenzione dell'hardware

L'Appaltatore dovrà fornire l'hardware di seguito specificato e garantirne la manutenzione per tutto il tempo dell'appalto. L'hardware sarà installato presso il Committente. Ogni onere per la relativa gestione, le riparazioni, le sostituzioni di parti, ecc., saranno a carico dell'Appaltatore, incluso il pagamento di eventuali oneri per le connessioni e per la trasmissione dei dati.

L'hardware è costituito da un server dedicato e dai relativi dispositivi accessori (principalmente per il backup dei dati). I collegamenti, il sistema operativo e tutto il software di base sono compresi nella fornitura.
Dovrà essere garantita la manutenzione a cura e spese dell'Appaltatore per tutta la durata dell'appalto.

Caratteristiche del server:

- Server in versione da rack 19" o tower;
- equipaggiato con almeno 2 processori;
- Memoria 6 Gb o superiore;
- Hard Disk SCSI 500 GB o superiore con almeno 2 dischi in Raid 1;
- Sistema Operativo Windows Server ultima versione, comprensivo di licenza d'uso e di non meno di 5 licenze d'accesso Client.

Il server sarà abbinato ad una unità di backup da dislocare opportunamente (fisicamente in luogo diverso dallo stesso edificio in cui è ubicato il server), per il salvataggio dei dati.

14.3 Proprietà del sistema

Al termine dell'appalto, qualunque sia la piattaforma utilizzata, il tutto (hardware e software) sarà di proprietà esclusiva del Comune e l'appaltatore dovrà farsi carico di fornire il supporto necessario per il passaggio di consegne e della procedura, senza arrecare danni, disagi o ritardi al Comune.

14.4 Norme per il collaudo della piattaforma

La piattaforma potrà essere collaudata solo al termine delle predette consegne ed all'esperimento di un intero ciclo composto da: reinstallazione dei dati e dell'anagrafe esistenti, segnalazione di intervento, autorizzazione e richiesta di intervento, presa in carico, inizio attività, conclusione intervento, accettazione intervento, consuntivazione.

14.5 Disservizi nel Sistema informativo

Eventuali disservizi nella funzionalità dell'intero sistema informativo devono essere ripristinati entro 4 ore dalla comunicazione. In caso di inottemperanza sarà applicata una sanzione pari a € 100,00 per ogni ora naturale e consecutiva di ritardo.

14.6 Trasmissione dati e relative spese telefoniche

I costi dei "collegamenti telefonici e trasmissione dati" che l'Appaltatore deve sostenere per realizzare e mantenere in efficienza la piattaforma hardware e software e per i collegamenti fra le parti, uffici e sedi diverse, e per trasmettere (e ricevere) tutti i dati richiesti dal Committente (e tutte le comunicazioni allo/dallo stesso) in ordine ai servizi affidati, compreso le forniture, spese telefoniche, telematiche d'impianto e gestione, di eventuali numeri verdi, unitamente ai collegamenti fra Committente e Appaltatore o fra sedi diverse del Committente, sono compresi, nei corrispettivi previsti per le attività a canone.

ALLEGATO 1

Elenco dei Beni affidati ed oggetto dell'appalto

GRUPPO "A"

EDIFICI E RELATIVE AREE ESTERNE (*) PER I QUALI SONO A CARICO DELL'APPALTATORE TUTTE LE TIPOLOGIE DI INTERVENTI PREVISTI DAL CAPITOLATO D'ONERI

cod. edificio	Edificio	località	via	Superficie netta (mq)
S2	Materna di Marocco	Marocco	Via Poerio	542,11
S2.1	Elementare Collodi	Marocco	Nuova Europa	652,70
S3	Elementare Dante Alighieri	Mogliano	Roma, 85	1085,29
S4	Elementare Olme	Mogliano	Olme, 4	1894,40
S4.1	Materna Olme	Mogliano	Olme, 4	320,00
S5	Palestra Olme	Mogliano	Olme, 4	914,00
S6	Elementare G. Piranesi	Mogliano	De Gasperi, 8	1630,40
S6.1	Uffici Direzione Didattica	Mogliano	De Gasperi, 8	
S6.2	Palestra G. Piranesi	Mogliano	De Gasperi, 8	378,00
S7	Elementare Vespucci	Mogliano	Chiesa, Campocroce	1218,32
S8	Materna Montessori	Mogliano	Piave, 4	593,80
S9	Materna Piaget	Mogliano	Berchet	908,07
S10	Elementare A. Frank	Mogliano	Barbiero, 65	1125,22
S10.1	Palestra A. Frank	Mogliano	Barbiero, 65	274,00
S11	Elementare M. Polo	Mogliano	Chiesa Zerman	671,80
S11.1	Palestra M. Polo	Mogliano	Chiesa Zerman	193,20
S12	Elementare D. Valeri	Mogliano	Ragusa, 18	1161,86
S12.1	Palestra D. Valeri	Mogliano	Ragusa, 18	193,00
S13	Elementare G. Verdi	Mogliano	Favretti, 14	1593,57
S13.1	Palestra G. Verdi	Mogliano	Favretti, 14	160,00
S14	Materna Aquilone	Mogliano	Ronzinella, 166	719,00
S15	Materna Arcobaleno	Mogliano	Scoutismo	685,40
S16	Materna G. Rodari	Mogliano	Favretti, 14	627,48
S17	Sc. Media St. Toti dal Monte e uffici	Mogliano	Roma, 94	2376,33
S17.1	Palestra Media Statale Toti dal Monte	Mogliano	Roma, 94	774,00
S18	Scuola Media Statale Toti dal Monte - uffici	Mogliano	Gagliardi, 9	3057,94
S18.1	Palestra EST+OVEST Media Statale Toti dal Monte	Mogliano	Gagliardi, 9	1100,81
UV1	Biblioteca Comunale	Mogliano	De Gasperi, 8	426,46
UV2	Brolo	Mogliano	XXIV Maggio	219,20
UV2.1	Broletto	Mogliano	XXIV Maggio	95,00
UV3	Centro Sociale	Mogliano	XXIV Maggio	398,00
UV8	Barco Parco Arcobaleno	Mogliano	Scoutismo	83,85
UV9	Caserma Carabinieri + alloggi annessi	Mogliano	dalla Chiesa	941,00
UV10	Protezione civile	Mogliano	S. Michele, 12	222,71
UV12	Deposito comunale	Mogliano	Bonotto	237,66
UV14	Villa e casa custode Longobardi	Mogliano	via Berchet	488,68
UC1	Uffici com.li Piazzetta Teatro	Mogliano	P.tta Teatro	523,60
UC2	Uffici comunali via Terraglio 3	Mogliano	Terraglio, 3	1151,96
UC3	Municipio	Mogliano	Piazza Caduti, 8	1049,25
UC4	Comando Polizia Locale	Mogliano	Ronzinella	217,00

cod. edificio	Edificio	località	via	Superficie netta (mq)
UC6	Archivio EDPR	Mogliano	Gramsci, 2	158,52
UC7	Magazzini comunali	Mogliano	Leonardo Da Vinci	392,71
UC8	Uffici via Sciesa	Mogliano	Sciesa	749,00
IS6	Palestra Menegazzi	Marocco	Nuova Europa	706,02
IS7	Palestra Campocroce	Mogliano	Chiesa Campocroce	1063,81
AA1	Alloggi Assistiti Mazzocco	Mogliano	Tommasini, 2 a	340,00
AA2	Alloggi Assistiti	Zerman	Chiesa 17	329,26
AA3	Alloggio Assistito	Mogliano	Selve	108,00
			TOTALE	**34.752,39**

GRUPPO "B"

EDIFICI E RELATIVE AREE ESTERNE (*) PER I QUALI

SONO ESCLUSI GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA DI CUI AL PARAGRAFO 1.3

RIMANENDO IN CAPO ALL'APPALTATORE TUTTE LE RESTANTI OPERAZIONI E SERVIZI

TRA CUI LE VERIFICHE, I CONTROLLI, LA MANUTENZIONE RIPARATIVA E LA MANUTENZIONE SU RICHIESTA

(la manutenzione programmata è a carico di Soggetti diversi dall'Appaltatore)

cod. edificio	Edificio	località	via	Superficie netta (mq)
S1	Asilo nido Lilliput	Mogliano	Berchet, 4	652,70
UV4	Centro Polivalente Bonisiolo	Mogliano	Altinia	503,52
UV5	Centro Ricreativo per la Terza età	Mogliano	dalla Chiesa	498,37
UV5.1	Bocciodromo c/o Centro Ricreativo Terza età	Mogliano	dalla Chiesa	712,00
UV6	Centro polivalente Zerman	Mogliano	Bonisiolo, 1	275,55
UV7	C.R.C.S. (spogliatoi e bocciodromo) v. elenco xls	Mogliano	Torino	767,54
IS1	Impianto Sportivo Bonisiolo	Mogliano	Altinia	107,90
IS2	Impianto Sportivo Zerman	Mogliano	Preganziol	107,90
IS3	Impianto Sportivo Campocroce	Mogliano	Chiesa Campocroce	107,90
IS4	Stadio Comunale	Mogliano	Ferretto	1575,14
Q1	Quartiere Ovest	Mogliano	XXVIII Aprile	49,50
Q2	Quartiere Est	Mogliano	Galleria A. Moro	70,64
Q3	Quartiere Campocroce (saletta dentro palestra di Campocroce)	Mogliano	Chiesa	59,40
			TOTALE	**5.488,06**

(*) Con il termine "aree esterne" o "aree esterne di pertinenza" dei fabbricati si intendono:

- le aree delimitate da muretti, le recinzioni e portoni/cancelli, questi inclusi, per i Beni dotati di tali componenti;
- le aree esterne circostanti i fabbricati, fino ad una distanza di metri 10 dalle relative pareti perimetrali esterne, ove i Beni non siano dotati di muretti o recinzioni.

NB: Ciascun concorrente ha l'obbligo di verificare la rispondenza dei dati riportati nelle tabelle con le reali caratteristiche degli edifici.

GRUPPO "C"

ALTRI BENI OGGETTO DELL'APPALTO

Bene / edificio / ambito	Individuazione / Ubicazione
Cimiteri	Sono inclusi, per tutti i cimiteri, gli uffici, servizi igienici, spogliatoi, depositi e magazzini/ripostigli. Per le altre parti edilizie ed impiantistiche dei cimiteri si richiedono solo interventi di modesta entità.
Parchi, giardini ed aree verdi	Parchi e giardini: Del Sole, Ai Pini, Primavera, Arcobaleno, Via Pasubio, Villa Longobardi Aree verdi attrezzate: via del Grano Bonisiolo, via Nuova Europa Marocco, Impianti sportivi Zerman, via Fanti d'Italia, via Benetton, piazza Berto, via Marchesi, via Nuova Europa, via Barbiero, via Donizetti, via Koflak, Campo sportivo di via Ragusa
Fontane	n. 3 monumentali, + fontane piccole: Via delle Tofane (monumentale) Piazza Pio X (monumentale) Piazza dei Caduti (monumentale) Via Delle Tofane Via Verdi incrocio Via Ronzinella Sottopasso Via Matteotti (n. 2) Via Roma Parco via Barbiero Elementare Collodi via Ragusa
Panchine	Tutte, qualsiasi ubicazione
Contenitori vari / portarifiuti	Tutti quelli di parchi e giardini
Portabiciclette	Tutti, qualsiasi ubicazione
Altro	Teatro all'aperto (Piazzetta del Teatro)

GRUPPO "D"

SOTTOPASSI

cod.	Indirizzo	Telecontrollo	Gruppo elettrogeno
SP1	Via Marignana	Sì	No
SP2	Via Gioberti	Sì	No
SP3	Via Pra dei Roveri	Sì	Sì
SP4	Via Roma FF.SS.	Sì	No
SP5	Via Prati	Sì	No
SP6	Via Malombra	Sì	No
SP7	Via Croce	Sì	No
SP8	Via Cristo	Sì	No

GRUPPO "E"

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

EDIFICIO	INDIRIZZO	POTENZA (kWp)	caratteristiche moduli
Scuola Collodi	Via Nuova Europa, 2	19,74	Policristallino
Palestra Menegazzi	Via Nuova Europa, 2 A	19,74	Policristallino
Centro Anziani	Via dalla Chiesa 1/B	19,74	policristallino
Bocciodromo	Via dalla Chiesa 2B	19;74	policristallino
Scuola Arcobaleno	Via dello Scoutismo, 21	19,74	policristallino
Scuola Vespucci	Via Chiesa Campocroce 8A	26,52	amorfo
Palestra Campocroce	Via Chiesa Campocroce 8	26,46	amorfo
Centro C.R.C.S.	Via Torino	32,48	amorfo
Scuola Rodari	Favretti, 14	10,92	amorfo

ALLEGATO 2

Elenco degli interventi da intendersi remunerati a canone

(oltre a quelli espressamente richiamati nei vari articoli del capitolato)

Edificio	Tipologia intervento
Sede Comune – via Terraglio 3	Risoluzione problemi alla copertura, necessità di ripasso in due punti. Pulizia, revisione e certificazione quadro elettrico generale. Manutenzione almeno delle parti esterne di tutti i serramenti esterni. Sistemazione vialetti di accesso all'area e all'edificio. Rifacimento della segnaletica informativa e di sicurezza interna, incluse le targhe fuori porta.
Materna Rodari	Apposizione di rete rinforzante ed intonaco sulle fessurazioni delle pareti sia interne che esterne.
Municipio	Rinforzi strutture metalliche sottostanti i pianerottoli della scala di emergenza. Bonifica serramenti esterni: miglioramento della tenuta all'azione del vento, anche con installazione guarnizioni, miglioramento sistemi di chiusura.
Materna + Elementare Olme	Risoluzione problemi copertura: smontaggio copertura, ripristino intonaci ammalo rati, riposizionamento copertura con incremento numero di punti d'ancoraggio.
Elementare Piranesi	Realizzazione sistema di aerazione dell'atrio
Materna Montessori	Sostituzione n. 2 serramenti esterni con telaio in legno. Ritocchi e sistemazioni cornicioni. Riporto fuori muro di n. 3 pluviali.
Materna Arcobaleno	Adeguamento serramenti esterni alle norme di sicurezza.
Materna Aquilone	Realizzazione doccioni in copertura, con funzione di scarico per troppo pieno Messa a norma vetri dei serramenti tra locali interni. Sistemazione pavimento in linoleum sollevato.
Materna Collodi Marocco	Sostituzione pluviali
Palestra Campocroce	Parti piane della copertura – terrazza lato nord – con segni di infiltrazione (da rifare).
Elementare Anna Frank	Risoluzione infiltrazione a ridosso del camino. Trattamento e verniciatura scossaline.
Elementare Verdi	Rilascio di Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico o delle porzioni rispondenti alla normativa vigente (componenti inclusi), con individuazione delle parti d'impianto da assoggettare a manutenzione o sostituzione o modifica, il tutto finalizzato all'adeguamento dell'intero impianto alle norme di sicurezza vigenti
Elementare Dante Alighieri	Sostituire scuri lato nord. Installare pensilina in corrispondenza uscita di sicurezza lato est (su portico e rampa).
Elementare Marco Polo	Temporizzare aspiratore WC. Sostituire serrature WC con nottolini (serrature senza chiave).

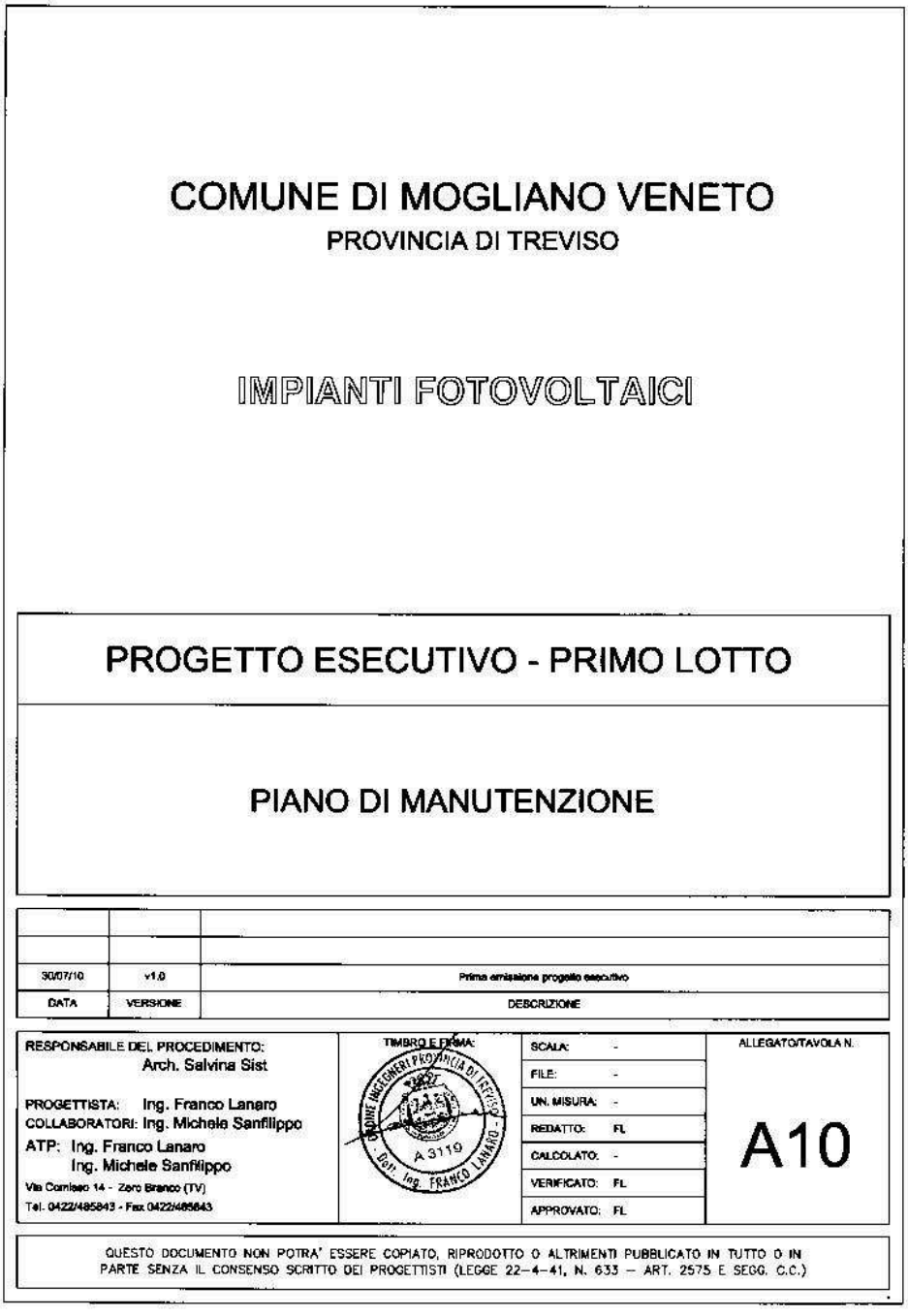
Edificio	Tipologia intervento
Scuola Media Toti Dal Monte via Roma	Sostituzione n. 6 lucernai
Scuola media Toti Dal Monte via Gagliardi	Sostituzione vetrate fessurate della palestra (parti alte dei serramenti)
Tutti gli edifici affidati	Sostituzione dispositivi non conformi alla normativa per l'apertura delle porte installate lungo le vie di esodo, relativamente alla sicurezza in caso d'incendio, con adeguamento secondo quanto disposto dal DM Interno 3/11/2004 (quantità previste: n. 170) entro le scadenze di legge

Edificio	Tipologia intervento

Sottopassi	Messa a norma secondo DM 37/2008, con sostituzione apparecchiature e parti d'impianto non a norma, misura resistenza di terra, prova strumentale interruttori differenziali, rilevazione e restituzione stato di fatto, progetti e dichiarazioni di conformità, adeguamento protezione contatti diretti ed indiretti, nonché ogni altro intervento atto ad assicurare la messa a norma, tra cui ad esempio i seguenti:
	• Sottopasso Via Pra Roveri: nel quadro a valle del contatore ENEL, fornitura e posa di n. 1 interruttore automatico magnetotermico differenziale 4x100 A, con differenziale selettivo Idn=0,5 A, in cassetta IP65
	• Sottopasso Via Pra Roveri: nel quadro di distribuzione, fornitura e posa di n. 2 interruttori automatici differenziali 4x63 A, con differenziale Idn=0,5 A
	• Sottopasso via Roma: riparazione danneggiate, con sostituzione di quelle arrugginite; le sostituzioni di materiali metallici saranno effettuate con componenti in acciaio inossidabile
	• Sottopasso via Prati: spostamento del quadro elettrico elettropompe e del telecontrollo ad altezza idonea (non minore di 1,0 m), con rifacimento imbocco tubi e cavi, sostituzione di parti di linea e di componenti non idonei o non sufficienti per lo spostamento, tubazioni, guaine, cavi, staffe, fissaggi, raccordi, ecc.
	• Sottopasso via Marignana: sistemazione dell'accesso al quadro comandi del sottopasso, comprendente
	  • Fornitura e stesa in opera di ghiaia in natura (stabilizzato), per la formazione di massicciata a ricoprimento del piano di calpestio. Compresa la cilindratura con mezzi meccanici. Circa mc 7.5
	  • Realizzazione di scala in acciaio zincato a tre gradini, per il superamento del dislivello tra la nuova pavimentazione in stabilizzato ed il percorso esistente in calcestruzzo.
	  • Fornitura e posa in opera di m 40 circa di parapetto in acciaio zincato, costituito da singolo tubo del diametro esterno di mm 48 e dello spessore di mm 3, posto ad un' altezza di cm 100 ed installato su montanti fissati a terra ogni 1,50 metri su piastra quadra, di dimensioni adeguate alla struttura, fissata a pavimento mediante 4 tasselli ad espansione.
	  • Fornitura e posa in opera di cancello pedonale, delle dimensioni indicative di cm 100 x 200, in acciaio zincato, costituito da telaio tubolare a sezione quadrata da mm 50 x 50 e spessore mm 3, tamponamento in grigliato costituito da tondini del diametro di mm 3 e righe larghe mm 100 e spessore mm 1. Completo di tre cerniere, serratura a cilindro ed occhielli portalucchetto.
	  • Modifica dell'impianto di illuminazione pubblica, finalizzata all'installazione di un corpo illuminante, comandato da fotocellula dotata di sensore di presenza, che garantisca l'illuminazione di tutto il percorso di accesso al quadro comandi. L'alimentazione elettrica dovrà essere prelevata dall'armatura stradale posta in prossimità del muro sud del sottopasso.
	• Sottopasso via Gioberti: sostituzione della recinzione del quadro comandi del sottopasso, comprendente
	  • Sostituzione della recinzione del quadro di comando del sottopasso di Via Gioberti, avente uno sviluppo totale di m 4 circa ed attualmente costituita da rete metallica plastificata romboidale
	  • La nuova recinzione sarà costituita da pannelli in acciaio zincato prefabbricati, tipo "Orsogrill" o prodotto similare, avente altezza da terra pari a cm 120, fissata a terra mediante piastre quadre bloccate da tasselli ad espansione. La recinzione dovrà essere dotata di un cancello pedonale largo cm 100, dotato di cerniere, serratura a cilindro ed occhielli supplementari portalucchetto.

ALLEGATO 3

Piano di manutenzione impianti fotovoltaici



COMUNE DI MOGLIANO VENETO

PROVINCIA DI TREVISO

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

PROGETTO ESECUTIVO - PRIMO LOTTO

PIANO DI MANUTENZIONE

30/07/10	v1.0	Prima emissione progetto esecutivo
DATA	VERSIONE	DESCRIZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Salvina Sist

PROGETTISTA: Ing. Franco Lanaro
COLLABORATORI: Ing. Michele Sanfilippo
ATP: Ing. Franco Lanaro
Ing. Michele Sanfilippo
Via Comiseo 14 - Zero Branco (TV)
Tel. 0422/485843 - Fax 0422/485843

TIMBRO E FIRMA:
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO
A 3119
Dott. Ing. FRANCO LANARO

SCALA:	-
FILE:	-
UN. MISURA:	-
REDATTO:	FL
CALCOLATO:	-
VERIFICATO:	FL
APPROVATO:	FL

ALLEGATO/TAVOLA N.

A10

QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O ALTRIMENTI PUBBLICATO IN TUTTO O IN PARTE SENZA IL CONSENSO SCRITTO DEI PROGETTISTI (LEGGE 22-4-41, N. 633 – ART. 2575 E SEGG. C.C.)

1 PREMESSA

Questo documento riporta il piano di manutenzione, ai sensi dell'art. 40 del DPR 554/99, relativo agli impianti fotovoltaici installati presso edifici pubblici aventi come destinazione attività di tipo scolastico e sportivo, nel Comune di Mogliano Veneto (TV).
Come previsto dalla normativa, l'obiettivo del piano è quello di prevedere, pianificare, e programmare l'attività di manutenzione dell'intervento al fine di :

- conservare le prestazione ed il livello di sicurezza iniziale degli impianti;
- evitare perdite economiche per mancanza di produzione di energia dell'impianto, a causa del deterioramento di parti degli impianti stessi;
- rispettare le disposizioni normative e di legge.

Il presente piano redatto in fase di progettazione sarà sottoposto a cura del direttore lavori, al termine della realizzazione dell'intervento, al controllo ed alla verifica di validità, con gli eventuali aggiornamenti resi necessari dai problemi emersi durante l'esecuzione dei lavori. Il piano sarà inoltre integrato con le informazioni fornite dai costruttori delle apparecchiature e dagli installatori non noti in questa sede.

Dovranno essere riportate dopo l'esecuzione dei lavori, in particolare tutti i dati che dipendono dalla marca delle apparecchiature, quali ad esempio quelli per il ricorso ai centri di assistenza e servizio.
Il piano prende in considerazione le parti più importanti ed è costituito dai seguenti documenti:

- manuale d'uso e di manutenzione;
- programma di manutenzione.

Al piano saranno allegati i disegni as-built che saranno consegnati dall'appaltatore dopo la realizzazione dell'opere per la rappresentazione grafica e l'individuazione delle parti più importanti dell'opera stessa trattati nel presente documento.

Tutte le operazioni di manutenzione elettrica che riguardano l'inverter andranno eseguite garantendo il sezionamento a monte e a valle dell'inverter stesso.
In caso di necessità, l'impianto potrà essere messo fuori servizio agendo sull'interruttore generale in corrispondenza del punto di connessione alla rete BT; in ogni caso si evidenzia che in presenza di irraggiamento solare i moduli fotovoltaici sono sempre in tensione: in nessun caso effettuare operazioni di manutenzione elettrica sui moduli fotovoltaici e sui relativi cablaggi.

Di seguito vengono elencate una serie di operazioni di manutenzione da effettuare con la relativa frequenza periodica di esecuzione.

Tutti gli interventi di manutenzione dovranno essere accuratamente registrati sul libretto dell'impianto, che andrà conservato sul luogo di installazione.

2 MANUALE D'USO E DI MANUTENZIONE

Con riferimento alle parti significative dell'impianto, tutte le informazioni relative a far conoscere all'utente le modalità di fruizione, di intervento e quelle per la manutenzione (come richiesto dal capitolato speciale) saranno riportate nei manuali d'uso delle diverse apparecchiature e degli impianti che saranno forniti dall'appaltatore a fine lavori. Tali informazioni sono infatti specifiche delle marche delle apparecchiature che saranno installate in relazione agli accordi tra l'impresa e la DL sulla base delle specifiche di progetto.

3 PROGRAMMA DI MANUTENZIONE

Componente o sezione impianto	Descrizione attività	Frequenza
Moduli fotovoltaici	Ispezione visiva: - verificare l'integrità dei moduli con particolare riferimento a superficie captante, stato dell'incapsulante, presenza di infiltrazioni d'acqua, formazione di condensa; - verificare lo stato di pulizia dei moduli; - verificare (a campione) l'integrità delle cassette di terminazione in relazione a possibili deformazioni, infiltrazioni d'acqua, formazione di condensa, presenza di sporcizia, stato dei contatti elettrici, siliconatura dei passacavi; verificare lo stato dei diodi di by-pass.	annuale
	Pulizia dei moduli: - effettuare la pulizia dei moduli dalle impurità (preferibilmente ogni qualvolta si formano in modo significativo, evidenziato da riduzione del rendimento) sulla superficie captante dei moduli (utilizzare acqua: PH prossimo al neutro).	semestrale
	Controllo elettrico: - verificare le prestazioni di ogni singola stringa accertando in particolare l'uniformità delle tensioni a vuoto e delle tensioni e correnti di funzionamento.	annuale
Struttura di sostegno e fissaggio	Ispezione visiva: - verificare l'integrità dei componenti; - verificare l'assenza di piegature; - verificare l'uniformità dello strato di zincatura e dell'assenza di macchie di ruggine.	annuale
	Controllo dei serraggi: - assicurare corretto serraggio delle connessioni meccaniche bullonate.	annuale
Quadri elettrici	Ispezione visiva: - verificare l'integrità dei quadri in relazione a danneggiamenti degli involucri, protezione contro i contatti diretti, infiltrazione d'acqua e formazione di condensa, presenza di sporcizia; - verificare (con prova di sfilamento) il serraggio dei morsetti.	annuale

Dispositivi di manovra e protezione	Ispezione visiva: - verificare il buono stato di conservazione dei dispositivi di manovra e protezione.	annuale
	Controllo elettrico: - verificare le tarature e le caratteristiche elettriche di progetto degli interruttori automatici; - verificare l'efficienza dei dispositivi di manovra e protezione (RCD, sezionatori, interruttori automatici, relè, scaricatori di sovratensione).	annuale
Collegamenti elettrici (cablaggi)	Ispezione visiva: - verificare l'integrità dei cavi elettrici (ove posizionati a vista) in relazione a danneggiamenti, bruciature, abrasioni, deterioramento isolante; - verificare lo stato dei contatti e serraggio dei morsetti.	annuale
Convertitore statico (inverter)	Ispezione visiva: - verificare l'integrità dell'involucro in relazione a danneggiamenti meccanici, protezione contro i contatti diretti, infiltrazioni d'acqua, formazione di condensa; - verificare il corretto funzionamento del display e delle spie/LED di segnalazione.	annuale
	Pulizia delle aperture di aerazione: - effettuare la pulizia delle aperture di aerazione.	semestrale
	Controllo elettrico: - verificare il corretto funzionamento dei dispositivi di manovra protezione integrati.	annuale
Impianto di terra	Ispezione visiva: - verificare l'integrità dell'impianto; - verificare il serraggio delle connessioni nei punti accessibili; - sostituire i componenti che presentano evidenti segni di ossidazione o corrosione.	annuale
	Controlli elettrici: - eseguire la prova di continuità tra conduttori di protezione ed equipotenziali; - eseguire la verifica di isolamento dei cavi.	annuale

N.B.: Tutti gli interventi di manutenzione sono accuratamente registrati sul libretto dell'impianto e conservato presso l'impianto stesso.

ALLEGATO 4

Elenco del personale in forza al gestore uscente, che l'Appaltatore è tenuto ad assumere alle proprie dipendenze

A) PERSONALE ADDETTO ALLA MANUTENZIONE

N. PROGRESSIVO	QUALIFICA/ LIVELLO	DATA ASSUNZIONE	P.T./F.T.	TOT. MONTE ORE SETTIMANALE	PROFILO/QUALIFICA	CONTRATTO APPLICATO	RETRIBUZIONE LORDA ANNUALE
1	OP. 2° LIVELLO	22/04/2003	100%	40,00	ADDETTO MANUTENZIONI	CCNL PUBBLICI ESERCIZI/TURISMO	€ 38.751,30
2	OP. 5° LIVELLO	09/07/2003	100%	40,00	ADDETTO MANUTENZIONI	CCNL PUBBLICI ESERCIZI/TURISMO	€ 24.546,48
3	OP. 5° LIVELLO	20/04/2012	100%	40,00	OPERAIO – ADDETTO MANUTENZIONI	CCNL PUBBLICI ESERCIZI/TURISMO	€ 19.119,94

B) PERSONALE ADDETTO ALLE PULIZIE

N. PROGRESSIVO	QUALIFICA/ LIVELLO	DATA ASSUNZIONE	P.T./F.T.	TOT. MONTE ORE SETTIMANALE	PROFILO/QUALIFICA	CONTRATTO APPLICATO	RETRIBUZIONE LORDA ANNUALE
1	OP. 3° LIVELLO	07/01/2003	50,00%	20,00	ADDETTA ALLE PULIZIE	CCNL PULIZIE	€ 12.719,84
2	OP. 3° LIVELLO	17/10/2008	62,50%	25,00	ADDETTA ALLE PULIZIE	CCNL PULIZIE	€ 8.580,88
3	OP. 2° LIVELLO	01/08/2001	25,00%	10,00	ADDETTA ALLE PULIZIE	CCNL PULIZIE	€ 4.510,66
4	OP. 2° LIVELLO	01/08/2001	82,50%	33,00	ADDETTA ALLE PULIZIE	CCNL PULIZIE	€ 14.885,08
5	OP. 2° LIVELLO	03/04/2002	51,25%	20,50	ADDETTA ALLE PULIZIE	CCNL PULIZIE	€ 9.000,04